

**DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN PREVIA**

\_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cedula de ciudadanía numero \_\_\_\_\_, manifiesta que estoy interesado en suscribir Contrato Individual de Vinculación, en virtud del cual, lo autorizo a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para que administre los recursos que eventualmente se aporten de acuerdo a los términos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario (o Contrato de Fiducia Mercantil), constituido con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para tal fin. De igual manera, en virtud del presente documento de Verificación de Información Previa, manifiesto que conozco y entiendo que es obligación de la Fiduciaria, suministrar previamente al consumidor financiero todos los documentos jurídicos que hagan parte del Contrato Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, con el objetivo de dar cumplimiento al Principio de Información cierta, suficiente y oportuna que rige las relaciones entre los consumidores finieras y la sociedad Fiduciaria.

El potencial adherente procede a completar con la opción sí o no en la columna ubicada en la parte derecha del presente listado, respecto del conocimiento, revisión y recepción de la información que se detalla a continuación:

INFORMACIÓN		SI/NO
1.	Acepto que recibí la Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del fideicomiso y el rol que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto y que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página web de la fiduciaria <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> .	
2.	Acepto que recibí copia del Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales que se entrega anexa con el presente contrato, el cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la fiduciaria <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> .	
3.	Declaro que he recibido una copia del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, siendo conocedor de las características propios de mismo.	
4.	Declaro que he recibido copia del Contrato de Fiducia Mercantil o Encargo Fiduciario de Preventas, según el caso.	
5.	Declaro conocer y aceptar que existen cargos o costos derivados de la utilización de servicios o productos de la entidad, tales como: La comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión del FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL, en el cual se invertirán los recursos entregados por los partícipes, información que a su vez se encuentra publicada en la página web de la FIDUCIARIA <a href="https://www.fiducentral.com/">https://www.fiducentral.com/</a> , incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "1525 FIDUCENTRAL".	
6.	Acepto que recibí una orientación informativa suficiente y oportuna en la sala de ventas dispuesta por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR, previa la suscripción del Contrato Individual de Vinculación.	
7.	Declaro conocer que cuento con mecanismos en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podré acudir ante: 6.1 El correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> , en la parte de servicio al cliente. 6.2 La Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web <a href="http://www.superfinanciera.gov.co">www.superfinanciera.gov.co</a> .	
8.	En calidad de consumidor financiero conozco y acepto que la Fiduciaria dispone del canal de atención de Servicio al cliente <a href="mailto:servicioalcliente@fiducentral.com">servicioalcliente@fiducentral.com</a> , a través de cual podré elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera	

	previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.	
9.	Declaro que conozco y entiendo los carteles y afiches instalados en el lugar en el cual se desarrolla el proyecto, en los cuales se menciona la participación de la Fiduciaria en la administración de los recursos.	
10.	Declaro que conozco y entiendo la información suministrada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR a través de la valla publicitaria instalada en el lugar en el cual se desarrollará el proyecto y de los afiches expuestos en los puntos destinados a la promoción del proyecto.	
11.	Declaro que conozco que el a través del correo electrónico _____, puede contactarse directamente con la Fiduciaria, para realizar solicitudes de información y proponer quejas y reclamos. Adicionalmente, por medio de este canal directo, el eventual participe podrá plantear cualquier duda que se pueda suscitar respecto de una eventual relación contractual entre el consumidor y la entidad.	
12.	Declaro que he recibido el documento de "Autorización de tratamiento de datos personales" el cual puede ser aceptado o no de manera individual.	
13.	Declaro que conozco y acepto que en ningún caso la Fiduciaria garantiza la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los Adherentes en el evento que sean girados al Fideicomitente previo cumplimiento de las condiciones establecidas o punto de equilibrio.	
14.	Declaro que he recibido por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR, o las personas designadas por él, información cierta, suficiente y oportuna que permitiera solventar y resolver las inquietudes que se presenten con relación al Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Central S.A.	

Adicionalmente, como potencial adherente declaro que acepto y conozco la posibilidad de realizar consultas de información, remitir sugerencias, quejas y reclamos a Fiduciaria Central S.A. por medio del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com).

\*En el evento de que el potencial adherente no reciba la información descrita en el presente documentó, deberá comunicar dicha situación directamente con Fiduciaria Central S.A., por medio del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com).

POTENCIAL ADHERENTE,

Nombre: \_\_\_\_\_

Cedula: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

### **REVELACIONES y/o CLÁUSULAS LIMITATIVAS**

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus modificaciones, referente a la Redacción y presentación de contratos fiduciarios, en especial los contratos de adhesión o de utilización masiva, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO implica la aceptación por parte de EL (LOS) ADHERENTES de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en EL CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN que como ADHERENTE (S) suscriban. En particular se destacan las que se enumeran a continuación las cláusulas que implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL (LOS) ADHERENTES:

1. **DECLARACIÓN DEL ADHERENTE: El ADHERENTE, manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:**
  - Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del PROYECTO inmobiliario denominado \_\_\_\_\_ es de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
  - No constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado \_\_\_\_\_ que se construirán por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR.
  - LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto, ni como DESARROLLADOR, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del 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 resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA, 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 las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del PROYECTO.
  - LA FIDUCIARIA no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de EL PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de transferir al EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S), en el evento en que 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 los documentos que entregue EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
  - LA FIDUCIARIA no será responsable por hechos derivados de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR.

- LA FIDUCIARIA no es codeudora, garante, ni avalista de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO.
- LA FIDUCIARIA no es asociado de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR y bajo ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el FIDEICOMISO.
- LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto denominado \_\_\_\_\_ ni como constructor, ni como interventor.
- Que LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del (FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR, una vez los mismos sean girados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.
- El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos mientras el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita el cumplimiento a las condiciones establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de Preventas para la liberación de los recursos, evento en el cual se dispondrán a favor de un patrimonio autónomo o del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
- Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.
- Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.
- Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil No. \_\_\_\_\_, celebrado entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL (LOS) ADHERENTE(S) procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a EL (LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que EL (LOS) ADHERENTE(S) no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a LA FIDUCIARIA para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.
- Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN se consignarán únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto.
- Que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado.
- Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

2. EL ADHERENTE será vinculado al Patrimonio autónomo que constituya una fiducia inmobiliaria completa.
3. EL ADHERENTE manifiesta que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo indicada, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la FIDUCIARIA.

4. Con fundamento en la finalidad para la cual EL ADHERENTE entrega los recursos antes indicados, manifiesta que conoce y acepta que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula \_\_\_\_\_, salvo que acuerde lo contrario con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR.
5. EL ADHERENTE autoriza que los eventuales rendimientos que generen los recursos a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR, solamente si hay cumplimiento por parte de dicha sociedad en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos. En caso contrario, tales rendimientos corresponderán a EL ADHERENTE.
6. EL ADHERENTE autoriza a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a efecto de instruir por escrito a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al diez por ciento (10%) de los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S) y que vean reflejados en el momento en que se haga efectiva la sanción, en caso de presentarse por parte de EL ADHERENTE los eventos mencionados en la cláusula \_\_\_\_\_. LA FIDUCIARIA deberá proceder a reintegrar los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S) y a favor de este, previa deducción del porcentaje señalado anteriormente, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, siempre y cuando sean aportados los documentos establecidos en el presente contrato. Adicionalmente, como consecuencia de la ocurrencia de los eventos allí descritos, se materializará una causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre EL ADHERENTE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin intervención judicial.
7. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL (LOS) ADHERENTE(S) procederá a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente contrato, procederá a reintegrar a EL (LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
8. El proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_ que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR. EL ADHERENTE declara que conoce y acepta que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR, y por ende LA FIDUCIARIA, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultantes del proyecto inmobiliario.
9. EL ADHERENTE acepta, que el proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_ puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliquen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
10. EL ADHERENTE conoce y acepta que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL ADHERENTE, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual el EL (LOS) ADHERENTE(S) pretende destinar los recursos

que entrega a LA FIDUCIARIA para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de los EL (LOS) ADHERENTE(S) respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con total independencia de LA FIDUCIARIA y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de EL ADHERENTE y de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL (LOS) ADHERENTE(S) respecto del proyecto inmobiliario, el EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá: (i) notificar a EL (LOS) ADHERENTE(S) eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) ADHERENTE(S) o de la mayoría simple de LOS ADHERENTES, según corresponda. En el evento de no obtener la autorización correspondiente, a EL (LOS) ADHERENTE(S) le asistirán los derechos descritos en la cláusula denominada CAMBIOS EN EL PROYECTO.

EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiestan que al momento de suscribir el presente contrato conocen y aceptan la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS, incluyendo las sanciones y penalizaciones:

EL(LOS) ADHERENTE (S),

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

**CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN – FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_**

Entre los suscritos,

**(I)** \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ respectivamente, quien(es) obra(n) en su propio nombre y representación y en adelante para los efectos de este documento se denominará(n) como **EL (LOS) ADHERENTES** en un porcentaje de participación de \_\_\_\_\_ %, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ % respectivamente.

**(II)** \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_, constituida mediante Escritura Publica Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Circulo Notarial de \_\_\_\_\_, inscrita el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) bajo el número \_\_\_\_\_, del Libro \_\_, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, quién en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR.**

**(III)** \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera; en adelante **LA FIDUCIARIA.**

Han decidido suscribir el presente Contrato Individual de vinculación al **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_, contenido en el presente documento, el cual se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

1. Que la sociedad \_\_\_\_\_, quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, a

desarrollarse en la ciudad de \_\_\_\_\_, ubicado en \_\_\_\_\_, el cual consiste en la construcción de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) unidades inmobiliarias de \_\_\_\_\_ (apartamentos sótano de parqueaderos y/o oficinas), con sus respectivas zonas comunes, bajo el entendido de que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el proyecto, el cual, podrá ampliarse para el efecto.

2. Mediante documento privado de fecha \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), se celebró entre \_\_\_\_\_, en su calidad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, un contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_, contrato principal que hace parte del presente contrato de adhesión.
3. Que la sociedad \_\_\_\_\_, quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, realizara bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** \_\_\_\_\_, para que una vez cumplidas las **CONDICIONES** de liberación de recursos del **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_, en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, **la FIDUCIARIA** los libere a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**.
4. La **FIDUCIARIA** a través de un Encargo Fiduciario, administrara los recursos por mí aportados a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, – cuyo reglamento y prospecto manifiesto (amos) conocer y aceptar por haber recibido su copia del mismo.
5. Que con la suscripción del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN, EL ADHERENTE** quedará(n) vinculado(s) inicialmente al **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**, al **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_, para que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se dispongan a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, los recursos entregados por **EL ADHERENTE** para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, de conformidad con los términos del Contrato de Fiducia Mercantil.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO:** El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO: (i)** reciba y administre el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL ADHERENTE, (ii)** invierta en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL ADHERENTE, (iii)** libere los recursos una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** las condiciones y requisitos

establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario, y finalmente, **(iv)** otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL ADHERENTE**, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación.

La utilización del presente negocio se sustenta en el interés de **las partes** de obtener una administración segura, transparente y confiable de los recursos que aporta(n) para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, para que posteriormente, una vez desarrollado el proyecto, se otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión (a título de Beneficio de Área o Compraventa) de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación.

**Parágrafo:** En todo caso se entiende que el **ADHERENTE** será vinculado al Patrimonio autónomo que constituya una Fiducia Inmobiliaria Completa.

**Parágrafo segundo: El presente Contrato Individual de Vinculación no constituye Promesa de Compraventa.**

**SEGUNDA.- DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO:** El desarrollo del proyecto inmobiliario \_\_\_\_\_, será llevado a cabo por parte de la sociedad \_\_\_\_\_. **LA FIDUCIARIA** a través del Patrimonio Autónomo \_\_\_\_\_, administrará los recursos para el desarrollo del **PROYECTO** \_\_\_\_\_, en virtud del cumplimiento del objeto contractual, no siendo a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control o el destino final de las sumas así entregadas, por ser de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** del proyecto \_\_\_\_\_.

**TERCERA.- GESTIÓN DE RIESGOS:** Los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de **EL (LOS) ADHERENTE (S)** y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, manuales, comité de riesgo de mercado, comité de inversiones, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar

las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing (procedimiento que mide la efectividad del modelo que se está utilizando) y Estress Testing (procedimiento que mide las pérdidas potenciales que puede sufrir un portafolio ante una situación de crisis en el mercado en el que opera) que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT-

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

**CUARTA.- ENTREGA DE RECUROS: EL ADHERENTE** entrega(n) a **LA FIDUCIARIA** en la fecha de firma del presente Contrato Individual de Vinculación, la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) lo cual acredita(n) con el depósito efectuado en el Banco \_\_\_\_\_ mediante Tarjeta de Código de Barras, en la cuenta \_\_\_\_\_ del **Encargo FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra, y se obliga a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señaladas en el **ANEXO NÚMERO UNO (1)** del presente contrato Individual de Vinculación, mediante consignación en la cuenta antes mencionada.

De otra parte, **EL ADHERENTE** manifiesta que se compromete a entregar las sumas relacionadas en el Anexo No. Uno (1) en las fechas allí señaladas, el cual forma parte integral del presente contrato, a través de depósito efectuado en Bancolombia *únicamente* mediante Tarjeta de Código de Barras para el **ENCARGO No. \_\_\_\_\_**, que para el efecto declara recibida con la suscripción de este documento. Por lo anterior, **EL ADHERENTE** manifiesta que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo antes indicada, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la **FIDUCIARIA**.

**Parágrafo primero:** En caso de pérdida de la tarjeta de recaudo referenciada, **EL ADHERENTE** se obliga a realizar las siguientes actividades:

1. Realizar la denuncia respectiva
2. Consignar la suma de veinte mil pesos moneda corriente (\$20.000) a la cuenta de ahorros denominada **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** No. 12606445472 de Bancolombia.
3. Solicitud ante **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** de la expedición de la nueva tarjeta de recaudo adjuntado copia del denuncia y de la consignación. Dicha comunicación debe indicar la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó.

**Parágrafo segundo:** Con fundamento en la finalidad para la cual **EL ADHERENTE** entrega los recursos antes indicados, manifiesta que conoce y acepta que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula \_\_\_\_\_, salvo que acuerde lo contrario con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**.

**QUINTA.- RENDIMIENTOS: EL ADHERENTE** autoriza que los eventuales rendimientos que generen los recursos a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan al patrimonio autónomo solamente si hay cumplimiento por parte de dicha sociedad en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos. En caso contrario, tales rendimientos corresponderán a **EL ADHERENTE**.

**SEXTA.- INSTRUCCIONES PARA LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS:** Por medio del presente contrato **EL ADHERENTE** instruye a **LA FIDUCIARIA**, para que los recursos que entregue al Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, sean entregados al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** o patrimonio autónomo que constituya para tal efecto, una vez el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA** que ha cumplido con las siguientes requisitos establecidos en **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_.

**SEPTIMA.- BENEFICIO: EL ADHERENTE** tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** o **PATRIMONIO AUTONOMO** \_\_\_\_\_ disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, se imputen al precio en la adquisición de la(s) siguientes (s) unidades construidas del proyecto:

UNIDAD INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_.  
ÁREA: \_\_\_\_\_.  
PRECIO: \_\_\_\_\_.

**OCTAVA.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE: EL ADHERENTE** autoriza a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al diez por ciento (10%) de los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)** y que se encuentren reflejados en el momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba comunicación escrita por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la cual informe el acaecimiento de alguna de las circunstancias que se mencionan a continuación por parte de **EL ADHERENTE**:

1. La solicitud de reintegro de los recursos, antes de la fecha señalada para el cumplimiento de las condiciones por parte de la sociedad \_\_\_\_\_.
2. Incumplimiento en la entrega oportuna de dos cuotas sucesivas, o, que se cancelen por un menor valor al estipulado.

En este evento se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que **EL(LOS) ADHERENTE (S)** presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE**, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vinculó el **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno.

3. La no suscripción de la promesa de compraventa con la sociedad \_\_\_\_\_ en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación escrita que sea dirigida en ese sentido, por aquellos, siempre que a ese momento aún permanezcan los recursos en administración por parte de **LA FIDUCIARIA**.

Acaecido alguno de los eventos mencionados en los numerales 1, 2, y 3 anteriores, dentro de los subsiguientes cinco (5) días hábiles, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá remitir comunicación escrita dirigida a **EL(LOS) ADHERENTE (S)** y **LA FIDUCIARIA**, en la cual notifique dicha circunstancia e indique si hay lugar o no a la deducción de recursos en los términos establecidos en la presente cláusula. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) ADHERENTE (S)** deberán allegar a **LA FIDUCIARIA**, los soportes solicitados por esta y que permitan hacer efectivo el reintegro de los recursos a favor del **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, tales como, pero no limitarse: certificaciones bancarias actualizadas, (Formato de Giro por Desistimiento, según aplique, entre otros. En el evento en que los documentos actualizados no sean aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, **LA FIDUCIARIA** procederá a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

**Parágrafo primero:** **EL ADHERENTE** conoce y acepta que frente a la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en el numeral 1 y 3 es causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre **EL ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin intervención judicial. El evento descrito en el numeral 2, no se considerará causal objetiva de terminación del presente contrato, toda vez que de presentarse mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones por parte de **EL ADHERENTE**, no se configurará de manera automática causal objetiva para la terminación del contrato sin que previamente se haya surtido el procedimiento descrito en la presente cláusula.

**Parágrafo segundo:** En el evento en que posterior a la aplicación de las sanciones previstas en el presente Contrato Individual de Vinculación, exista remanente de recursos entregados por **EL(LOS) ADHERENTES(S)**, previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de **LA FIDUCIARIA**, estos serán retornados a **EL(LOS) ADHERENTES(S)**, previa solicitud escrita, en los términos de la cláusula denominada "**INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS**", a menos que le sea notificado por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción.

**Parágrafo tercero:** En el evento que el retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) ADHERENTES(S)** se encuentre plenamente justificado y derive directamente de incumplimientos imputables a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a **LA FIDUCIARIA**, no habrá lugar a imposición de sanción estipulada en la presente cláusula.

**NOVENA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** La entrega a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **FIDEICOMISO** que se constituya – *de ser el caso* - del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por **EL (LOS) ADHERENTES** en el Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, respecto del **PROYECTO**, dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario:

- 9.1 Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el **PROYECTO**, debidamente ejecutoriada.
- 9.2 La entrega a **LA FIDUCIARIA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable, sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- 9.3 Allegar el estudio de títulos con concepto favorable de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el que se evidencie la cancelación de cualquier limitación o gravamen que pese sobre el mismo.
- 9.4 Certificados de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste el  **cien por ciento (100%)** de la titularidad jurídica en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o, de un **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que de ser el caso se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para obtener el punto de equilibrio financiero.
- 9.5 Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- 9.6 Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- 9.7 Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de **EL (LOS) ADHERENTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
- 9.8 La vinculación de un número de **EL (LOS) ADHERENTES** a través de la suscripción de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** correspondientes al número de unidades que equivalga al

**SESENTA POR CIENTO (60%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO**.

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente unidad.

- 9.9 Contar con el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, y los percibidos por el otorgamiento de crédito, se cubra la totalidad de los costos del **PROYECTO**, para lo cual se deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 9.10 Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con destino al desarrollo del **PROYECTO**. En caso de no requerir de un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.

**Parágrafo primero:** Sin bien la sociedad **FIDUCIARIA** no participa en la determinación del punto de equilibrio, **ésta evaluará, valorará y verificará** los siguientes aspectos tales como: (i) que los terrenos en los cuales se vaya desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige, (ii) que la tradición de los inmuebles no presentes problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, (iii) que se hayan establecido las fuentes de financiación del proyecto, Las condiciones financieras, técnicas y jurídicas que se debe cumplir para dar inicio a las etapas de desarrollo del proyecto, (iv) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO** cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto, (v) la existencia de los modelos, estudios técnicos y diseños con los que debe contar el proyecto, los cuales deben ser presentados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y (vi) el cumplimiento de las condiciones anteriormente mencionadas en la presente cláusula con el fin de poder determinar la viabilidad del **PROYECTO** y que en consecuencia, se pueda iniciar la fase de construcción. No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que 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 los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

**Parágrafo segundo:** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

**Parágrafo tercero:** Sin perjuicio de que las **CONDICIONES** enunciadas en la presente cláusula para la

liberación de los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)** deban ser acreditadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, se prevén **CONDICIONES** que deberán encontrarse acreditadas por el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** incluso al momento de la celebración del presente contrato, siendo estas:

- a. Que la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.
- b. Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.
- c. Que el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO** cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, financiera y experiencia, acordes con la magnitud del **PROYECTO**.
- d. Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del **PROYECTO**.
- e. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO** se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
- f. Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.
- g. Los demás que **LA FIDUCIARIA** considere pertinente evaluar, valorar y verificar al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad.

**DÉCIMA.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones indicadas previamente, antes del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), fecha que podrá ser prorrogada automáticamente por \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses más, esto es hasta el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de la misma anualidad, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA**, celebrado el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de Julio de Dos Mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), entre la sociedad \_\_\_\_\_, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, cuyo texto en su integridad declaro (declaramos) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE**, en la fecha de suscripción del presente contrato.

**Parágrafo primero:** En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES, EL (LOS) ADHERENTE(S)** autoriza desde ahora que el plazo para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual. Para las demás prorrogas que requiera **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá suscribirse otrosí al presente contrato en ese sentido, previa autorización de cada uno de **(LOS) ADHERENTE(S)** que a la fecha se encuentren vinculados al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA**. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el presente contrato.

En evento en el cual, **EL (LOS) ADHERENTE(S)** no acepten la solicitud de prórroga realizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, podrá terminar unilateralmente su vinculación al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA** sin incurrir en la sanción descrita en el presente contrato.

**Parágrafo segundo:** Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** \_\_\_\_\_, estima que la construcción del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, será de aproximadamente \_\_\_\_\_ (\_\_\_) Meses contados a partir del acta de inicio de obra.

**DÉCIMA PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: **(i)** perderá su vigencia y por lo tanto, **(ii) EL (LOS) ADHERENTE(S)** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

**Parágrafo primero:** En caso de que **EL (LOS) ADHERENTE(S)** no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

**Parágrafo segundo:** Si se verifica incumplimiento por parte de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con respecto al cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente cláusula o cualquier otro incumplimiento respecto de las obligaciones contraídas con **EL ADHERENTE** en virtud del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá hacer efectiva la sanción a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a favor de **EL (LOS) ADHERENTES** equivalente al diez por ciento (10%) de los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTES** al momento del incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin perjuicio de las demás acciones legales que **EL (LOS) ADHERENTES** pueda ejercer en contra de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**DÉCIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO:** El proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_ que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. **EL ADHERENTE** declara que conoce y acepta que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, y por ende **LA FIDUCIARIA**, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultantes del proyecto inmobiliario. No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que 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 los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en

cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

**DÉCIMA TERCERA.- CAMBIOS EN EL PROYECTO: EL ADHERENTE** acepta, que el proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_ puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. **EL ADHERENTE** conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **EL ADHERENTE**, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual el **EL (LOS) ADHERENTE(S)** pretende destinar los recursos que entrega a **LA FIDUCIARIA** para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de los **EL (LOS) ADHERENTE(S)** respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con total independencia de **LA FIDUCIARIA** y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de **EL ADHERENTE** y de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de **EL (LOS) ADHERENTE(S)** respecto del proyecto inmobiliario, el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá: (i) notificar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) **ADHERENTE(S)** o de la mayoría simple de **LOS ADHERENTES**, según corresponda. En el evento que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no obtenga la autorización correspondiente, a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** le asistirá el derecho de desistir del negocio y el solicitar el reintegro de los recursos aportados, en los términos establecidos en el presente contrato, y no podrá aplicarse la sanción prevista en la cláusula denominada **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE**.

**DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DEL ADHERENTE:** Además de las obligaciones que se establezcan en la Promesa de Compraventa y/o Documento de Vinculación de Beneficiario de Área, que suscriban **EL(LOS) ADHERENTE**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA**, según corresponda, **EL(LOS) ADHERENTE** contrae las siguientes obligaciones:

1. Consignar en el Encargo Individual de Vinculación al cual se adhiere, los recursos establecidos en el **ANEXO No. 1** del presente contrato.
2. Solicitar en su debida oportunidad el crédito para el pago de la suma a que se compromete en el anexo número uno (1) y obtener su aprobación.
3. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente contrato.
4. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie sus datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base

en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga(n) a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

5. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la fecha de firma de este Contrato Individual de Vinculación, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, actualizando la misma en forma veraz y verificable anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
6. Junto con los documentos señalados en el numeral anterior, **EL(LOS) ADHERENTE** deberá aportar Certificación Bancaria de las cuentas corrientes o de ahorros de las cuales sea titular, las cuales serán tenidas en cuenta por **LA FIDUCIARIA** en el evento en que proceda el reintegro de los recursos. **EL(LOS) ADHERENTE** deberá informar a **LA FIDUCIARIA** cualquier modificación que se presente a la información contenida en los documentos aportados por este.
7. En el evento en que se deban hacer efectivas las **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ADHERENTE**, este deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** los documentos que le sean requeridos para hacer efectiva la devolución de los recursos en los términos señalados en el presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del acaecimiento de alguna de las circunstancias establecidas en el presente contrato. En el evento que no sea aportada la información solicitada, dentro del plazo señalado, se dará por terminado el presente contrato y en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** procederá de conformidad con la cláusula octava del presente contrato, de no ser posible, mantendrá invertidos en el Fondo Abierto que esta administra los recursos que resultaren a favor del **ADHERENTE** previa deducción de la sanción correspondiente, para su disposición en el momento en que lo estime pertinente.
8. Abstenerse de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-, *(ii)* **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y *(iii)* que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.
9. Las demás que correspondan al texto y a la naturaleza de este Contrato de Vinculación.

**DECIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR:** Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -, actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.
2. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, a través del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.
3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
4. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante **EL(LOS) ADHERENTE(S)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios**, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
5. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conformaran las diferentes etapas del mismo.
6. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
7. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de

administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, **(ii) LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y **(iii)** que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

8. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **ADHERENTE**.
9. Suscribir junto con cada **ADHERENTE**, las **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**.
10. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el presupuesto del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto.
11. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el flujo de caja del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso.
12. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, cuadro general de áreas, del **PROYECTO**, aprobado por la Curaduría Urbana respectiva.
13. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el listado de precios de las unidades del **PROYECTO** vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**.
14. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes de las diferentes etapas del **PROYECTO**, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
15. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con **EL(LOS) ADHERENTE(S)** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.
16. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando **EL(LOS) ADHERENTE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
17. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **LOS ADHERENTES**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE** devolverán a éstos los dineros depositados en el Fondo Abierto junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA**.
18. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento

de **LOS ADHERENTES, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** tienen la facultad de aplicar al **ADHERENTE** la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **ADHERENTE**, un porcentaje del **\_\_\_ por ciento ( \_\_\_ %)** del valor total del inmueble en el entendido que la indemnización se aplica al **ADHERENTE** por cuenta única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**, para lo cual se observaran los términos establecidos en el presente contrato.

19. Notificar por escrito a cada **ADHERENTE** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.
20. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior continúen siendo consignados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
21. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
22. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
23. Abstenerse de recibir directamente o a través de los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** o futuros adquirentes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

**DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones que se establezcan en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** suscrito junto con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** contrae las siguientes obligaciones:

- 1 Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL ADHERENTE**.
- 2 Invertir en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL ADHERENTE**.
- 3 Remitir un extracto de cuenta de manera trimestral y que contendrá la siguiente información: Identificación del **EL ADHERENTE**, saldo inicial y final del período revelado, el valor y la fecha de los recursos recibidos, adicionados y retirados por **EL ADHERENTE**, los rendimientos abonados durante el período, la rentabilidad neta del fondo y la remuneración de conformidad con lo definido en el artículo 6.2. (Comisión por administración) del reglamento del fondo.
- 4 Liberar los recursos una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario.
- 5 Otorgar escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL ADHERENTE**, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación, única y exclusivamente cuando **EL ADHERENTE** haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones

contraídas en virtud del presente contrato y del contrato de Promesa de Compraventa y/o Vinculación de Beneficiario de Área que suscriba junto con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** para tales efectos.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DERECHOS DE EL(LOS) ADHERENTE(S):** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Recibir y conocer la totalidad de documentos que se mencionan en el "Documento de Verificación Previa", el cual recibió el **ADHERENTE**, junto con la totalidad de los documentos que allí se mencionan, previo a la suscripción del presente contrato.
2. Solicitar la devolución de los recursos por él aportados junto con los eventuales rendimientos que generen, en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** no acredite ante **LA FIDUCIARIA**, en el tiempo señalado, las condiciones estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos.
3. Tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL FIDEICOMITENTE** o el patrimonio autónomo que se constituya para tal fin disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, se imputen al precio en la adquisición de la unidad inmobiliaria estipulada en la cláusula de Beneficio.
4. Aceptar o rechazar la solicitud de prórroga del término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** realizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, de acuerdo con los términos establecidos en el presente contrato.

**DÉCIMA OCTAVA.- DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad la sanción pactada en el presente contrato por retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) ADHERENTES(S)**.
3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**DÉCIMA NOVENA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

1. Exigir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**VÍGESIMA.- TERMINACIÓN:** El presente contrato se terminará por las siguientes causas:

- 1 Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 2 Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
- 3 Por vencimiento del término estipulado.
- 4 Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** en relación con la presentación anual o cada vez que se les solicite, de la información que exigen las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -.
- 5 Por mora de **EL ADHERENTE** superior de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones.
- 6 Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
- 7 Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** a notificar esta circunstancia a **EL (LOS) ADHERENTE**.
- 8 Por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** de manera unilateral, previa notificación de cada **ADHERENTE** y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
- 9 Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en el Contrato de Fiducia Mercantil.
- 10 Por cumplimiento del objeto contractual o por alguna de las causales establecidas en el presente contrato y/o Promesa de Compraventa (o contrato de Vinculación de Beneficiario de Área) suscritos por **EL ADHERENTE**.
- 11 En los eventos descritos en la cláusula octava del presente Contrato de Vinculación Individual.
- 12 Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

**Parágrafo primero:** **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

1. El incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y **EL (LOS) ADHERENTE (S)** con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO**.
2. Por ser renuentes a la solicitud de la **FIDUCIARIA** relativa a la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
4. Por decretarse con respecto a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y/o **EL (LOS) ADHERENTE (S)** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos

5. La imposibilidad de localizar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y **EL (LOS) ADHERENTE (S)** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (60) días.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **EL (LOS) ADHERENTE(S)** y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal de terminación del contrato de Fiducia Mercantil. Si una vez transcurrido el termino anterior, **EL (LOS) ADHERENTE(S)** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** no han subsanado la causal de terminación del contrato de Contrato Individual de Vinculación expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el Contrato Individual de Vinculación respecto de **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, según corresponda.

**VÍGESIMA PRIMERA.- CESIÓN: EL (LOS) ADHERENTES** podrá ceder en todo o en parte su posición contractual dentro del presente Contrato de Vinculación Individual, previa información y aprobación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y de **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, y del lleno de requisitos jurídicos requeridos para tal fin. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** o **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** podrán rechazar, a su criterio, el nuevo cesionario del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso, así como la procedencia y origen lícito de los recursos. Para el ejercicio de esta facultad el cesionario se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA** todos los soportes y documentos de los terceros mencionados. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL (LOS) ADHERENTES** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del presente Contrato de Vinculación Individual.

**Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** garantizarán que no existan condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de **EL (LOS) ADHERENTES** de ceder su posición contractual en cualquier momento. En el evento en que **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** se opongán al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación, éstos deberán manifestar al interesado razones suficientes de su decisión.

**VÍGESIMA SEGUNDA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación, el cual se transferirá como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **FIDEICOMISO \_\_\_\_\_**, cuyo vocero es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, y por **EL ADHERENTE** o por sus

cesionarios, en la fecha, hora y Notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** a **EL ADHERENTE**, en los términos establecidos en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** (o Documento de Vinculación de Beneficiario de Área) suscrito entre **EL ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**.

**VÍGESIMA TERCERA.- VIGENCIA:** La vigencia del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** estará determinada por la vigencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS NO. \_\_\_\_\_**, celebrado el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de Julio de Dos Mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), entre la sociedad \_\_\_\_\_, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, cuyo texto en su integridad declaro (declaramos) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, en la fecha de suscripción del presente contrato.

**VÍGESIMA CUARTA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato de Vinculación, las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

#### **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**

Dirección:

Teléfono:

Ciudad:

Email:

#### **EL ADHERENTE:**

Dirección:

Teléfono:

Correo Electrónico:

#### **LA FIDUCIARIA**

##### **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Dirección: Avenida el Dorado No. 69 A – 51 Torre B , Piso 3. Bogotá.

Teléfono: 4 12 47 07

Correo Electrónico: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

**VÍGESIMA QUINTA.- NO LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) ADHERENTE(S):** En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL (LOS) ADHERENTE (S)A**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación mediante correo certificado por parte de **LA FIDUCIARIA**, requiriendo su presencia para dar cumplimiento al objeto del presente contrato, **EL (LOS) ADHERENTE (S)** confiere poder irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que adelante en su nombre las gestiones tendientes al normal desarrollo del contrato, a efecto que **LA FIDUCIARIA** pueda cumplir a

cabalidad sus obligaciones y ejercer sus derechos, sin perjuicio de la instauración de las acciones legales a que haya lugar, de conformidad con las normas legales vigentes y las estipulaciones del presente contrato.

**VÍGESIMA SEXTA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL DE EL(LOS) ADHERENTE(S): EL(LOS) ADHERENTE(S):** declara que en su calidad de consumidores financieros conoce y acepta que dispone del canal de atención de Servicio al cliente [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com), dispuesto por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

Adicionalmente, declara que conoce y acepta que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

**VÍGESIMA SEPTIMA.- DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como:

1. La negociación directa. El consumidor dispone de canales a través de los cuales podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas, con el objeto de dirimir controversias que se susciten de manera directa con la **FIDUCIARIA**, tales como: **(i)** el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com), dispuesto por Fiduciaria Central S.A. para atención de cualquier solicitud de información y recepción de quejas o reclamos, **(ii)** el Defensor del Consumidor Financiero por medio del correo electrónico [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net), y **(iii)** la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
2. La conciliación, la cual podrá llevarse a cabo ante el Defensor del Consumidor Financiero de la entidad u otro Centro de Conciliación a elección del **PARTICIPE**. Adicionalmente, el **PARTICIPE** cuenta con los canales destinados para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
3. La jurisdicción ordinaria.

**VÍGESIMA OCTAVA.- INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO: EL(LOS) ADHERENTE(S)** manifiesta que ha recibido, conocido, revisado y aceptado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del FIDEICOMISO y el rol que desempeña la FIDUCIARIA dentro del PROYECTO, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la FIDUCIARIA [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

Adicionalmente, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** manifiesta que ha conocido, revisado y aceptado el material de

publicidad y promoción en general, incluyendo la valla publicitaria en la que se menciona la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, los cateles y afiches en los cuales se explica de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO**, que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR CONSTRUCTOR** ha expuesto en el punto de promoción, en cumplimiento de las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VÍGESIMA NOVENA.- DECLARACIÓN DEL ADHERENTE: EL ADHERENTE**, manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

1. Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del **PROYECTO** inmobiliario denominado \_\_\_\_\_ es de responsabilidad única y exclusiva del (**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**), quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
2. No constituye por parte de **LA FIDUCIARIA** de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado \_\_\_\_\_ que se construirán por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**.
3. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto, ni como **DESARROLLADOR**, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del 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 resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la **FIDUCIARIA** de manera previa a la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, 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 las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.
4. **LA FIDUCIARIA** no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de **EL PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que se constituya para el efecto, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que 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 los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

5. **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**.
6. **LA FIDUCIARIA** no es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** o del **FIDEICOMISO**.
7. **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**.
8. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto denominado \_\_\_\_\_ ni como constructor, ni como interventor.
9. Que **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, una vez los mismos sean girados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.
10. El alcance de la participación de la **FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos si se da cumplimiento a las condiciones establecidas para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se disponga bien sea a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR**, los recursos por mí entregados con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.
11. Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la **FIDUCIARIA** o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
12. Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.
13. Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
14. Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil No.\_\_\_\_, celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA**, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) **EL (LOS) ADHERENTE(S)** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que **EL (LOS) ADHERENTE(S)** no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.
15. Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** se consignarán únicamente en la cuenta que **LA FIDUCIARIA** señale para el efecto.



- 16 Que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado.
- 17 Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres ejemplares del mismo valor y tenor a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (201\_).

### EL ADHERENTE

\_\_\_\_\_  
CC.

### EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Representante Legal  
\_\_\_\_\_, Nit: \_\_\_\_\_.

### LA FIDUCIARIA

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
Nit. 800.171.372-1  
Como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_

**ANEXO No. UNO (1).**  
**CONTRATO DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**  
**PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO \_\_\_\_\_**  
**APARTAMENTO No ( \_\_\_\_\_ )**

**CUADRO DE ENTREGA DE RECURSOS**

<b>CUOTA</b>	<b>FECHA DE ENTREGA</b>	<b>MONTO</b>
SEPARACIÓN		\$
Cuota Inicial		\$
Cuota No. 1		\$
Cuota No. 2		\$
Cuota No. 3		\$
Cuota No. 4		\$
Cuota No. 5		\$
Cuota No. 6		\$
Cuota No. 7		\$
Cuota No. 8		\$
Cuota No. 9		\$
Cuota No. 10		\$
Cuota No. 11		\$
Cuota No. 12		\$
Cuota No. 13		\$
Cuota No. 14		\$
Cuota No. 15		\$



Cuota No. 16		\$
Cuota No. 17		\$
Cuota No. 18		\$
Cuota No. 19		\$
Cuota No. 20		\$
Cuota No. 21		\$
Cuota No. 22		\$
Cuota No. 23		\$
Cuota No. 24		\$

El Valor total de (los) inmueble (s) asciende a la suma de \_\_\_\_\_  
 (\$\_\_\_\_\_).

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE** \_\_\_\_\_  
**C.C. #** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_  
 Dirección \_\_\_\_\_  
 Teléfono \_\_\_\_\_  
 Email: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE** \_\_\_\_\_  
**C.C. #** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_  
 Dirección \_\_\_\_\_  
 Teléfono \_\_\_\_\_  
 Email: \_\_\_\_\_

**ANEXO No. DOS (2).**  
**CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO**

**EL(LOS) ADHERENTE(S)** autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de **TRANSUNION S.A.** y las normas legales que regulan la materia Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta, que el reglamento de **TRANSUNION S.A.** se encuentra disponible para su conocimiento en la página web [www.transunion.co](http://www.transunion.co) y que podrá ingresar de forma directa por medio del siguiente link: <https://www.transunion.co/resources/transunion-co/doc/legal/reglamento-de-politicas-y-procedimientos-de-habeas-data-032917.pdf>.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **TRANSUNION S.A.**, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**EL ADHERENTE**

\_\_\_\_\_  
CC.