

Referencia _____

**CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO _____**

INFORMACIÓN GENERAL

**Cláusulas
Limitativas**

- ***Cláusula Segunda: Condiciones - Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos***
- ***Cláusula Tercera: Entrega de Recursos y Sanción por incumplimiento o desistimiento.***
- ***Cláusula Cuarta: Derecho.***
- ***Cláusula Sexta: Terminación de la calidad de Optante Comprador.***
- ***Cláusula Vigésima: Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT***
- ***Cláusula Décima Tercera: Título Ejecutivo.***
- ***Cláusula Décima Séptima: Declaraciones del Optante Comprador.***

EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN declara(n) conocer y aceptar las Clausulas Limitativas antes descritas.

**Naturaleza
Clasificación**

CONTRATO DE VINCULACIÓN de OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)
PROYECTO _____

Partes

**FIDEICOMITENTE
//
CONSTITUYENTE
Constituyente**

Sociedad: _____, identificada con NIT. No. _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida mediante _____, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, representada legalmente por _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, Sociedad que en lo sucesivo se denominará EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE.

Fiduciaria

FIDUCIARIA POPULAR S.A., identificada con NIT. No. 800.141.235-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 4.037 de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, y domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Optante(s)
Comprador (es)**

_____, identificado (a) con
_____ No. _____ y _____ expedida
en _____
y _____, identificado (a)
con cédula de ciudadanía No. _____ expedida en
_____, personas _____ que en adelante y
para todos los efectos de este documento se denominará(n) EL(LOS)
OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), con un porcentaje de participación del
_____% y del _____ %, respectivamente.

Encargo Fiduciario

Para todos los efectos del presente documento será el "E.F.
_____" celebrado entre FIDUCIARIA POPULAR S.A., en
Calidad de FIDUCIARIA y _____, en calidad de
FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE.

Previo el señalamiento anterior las partes hacemos constar que suscribimos el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO _____ constituido mediante documento _____ celebrado entre EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE y LA FIDUCIARIA el día _____ constituido para la promoción y preventa del PROYECTO _____, respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante, documento éste que se regirá 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. Mediante _____ de fecha _____, se celebró entre _____, en calidad de FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE y FIDUCIARIA POPULAR S.A. en calidad de FIDUCIARIA, el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas para para la promoción y preventa del PROYECTO _____, cuyo objeto consiste en – *SE CITARÁ TEXTUALMENTE EL OBJETO CONTRACTUAL*-.

Documento que forma parte integral junto con todas sus modificaciones del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.

2. El proyecto inmobiliario denominado _____, estará ubicado en _____, tendrá un área construida aproximada de _____ metros cuadrados y estará conformado por: – *SE REALIZARÁ UNA DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL PROYECTO*.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la Licencia de Construcción que se apruebe para el PROYECTO _____, evento en el cual tanto el contrato fiduciario como el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN serán modificados en ese sentido.

3. EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE ha establecido como tiempo de promoción _____ (____) meses contados a partir de la celebración del contrato ENCARGO FIDUCIARIO _____, término que de ser necesario se prorrogará automáticamente por _____ (____) meses más, y ha estimado como tiempo de construcción aproximadamente _____ (____) meses, contados a partir de la firma del acta de inicio de obra del PROYECTO.

4. El proyecto inmobiliario denominado _____ se adelantará sobre el(los) lote(s) de terreno identificado(s) con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ - *SI SE TRATA DE VARIOS LOTES SE CITARÁN TODOS Y SE INDICARÁ QUE LOS MISMOS SERÁN ENGLOBADOS* -.
5. La promoción y venta del proyecto estará a cargo de la Sociedad _____ y el desarrollo del mismo será única y exclusivamente responsabilidad de la Sociedad _____ - FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE// CONSTITUYENTE, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
6. EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE// CONSTITUYENTE fijó a través del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO _____ LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos entregados por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) a favor del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, las cuales se citarán en la cláusula segunda de este CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Una vez cumplidas LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO dispuestas en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO _____ y replicadas en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, LA FIDUCIARIA desembolsará los recursos de todos los OPTANTES COMPRADORES que hayan consignado sus recursos en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por FIDUCIARIA POPULAR S.A., junto con sus rendimientos, al FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, para que sean utilizados en el desarrollo del Proyecto _____.

7. El referido contrato de ENCARGO FIDUCIARIO tiene previsto la vinculación al mismo de futuros adquirentes de las UNIDADES resultantes del Proyecto _____ como OPTANTES COMPRADORES a través de la suscripción del contrato de vinculación de optantes compradores.
8. Que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentra (n) interesado(s) en vincularse por medio del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN al ENCARGO FIDUCIARIO _____ constituido mediante documento privado celebrado entre EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE y LA FIDUCIARIA el día _____, respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante, con el propósito de que al cumplir EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, LA FIDUCIARIA transfiera a favor del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, los recursos aportados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) junto con sus rendimientos, para que el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE construya el Proyecto _____ y posteriormente le (s) transfiera la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante.
9. A través del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) imparte (n) instrucciones a LA FIDUCIARIA a efecto que, una vez se cumplan LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO exigidas en el Contrato de ENCARGO FIDUCIARIO _____ replicadas en este CONTRATO DE VINCULACIÓN, transfiera a favor del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, los recursos aportados por EL (ELLA) (ELLOS) junto con sus rendimientos para el desarrollo del proyecto _____.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) entregará (n) a LA FIDUCIARIA, a título de inversión y en desarrollo del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO de Preventas "ENCARGO

FIDUCIARIO _____", celebrado entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, la suma de dinero que se detalla en la cláusula tercera del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, suma de dinero que EL (LOS) OPTANTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza(n) de forma expresa se invierta en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por la Fiduciaria. Una vez cumplidas en su totalidad LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO determinado (as) por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO _____ dentro del término igualmente indicado, los valores consignados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se imputarán al valor de adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO a la(s) cual(es) se vinculó EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) y serán liberados dichos recursos más sus rendimientos a favor del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE // CONSTITUYENTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO PRIMERO: EL OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) no tiene(n) la calidad de FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE(S), por lo tanto, no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el Contrato de ENCARGO FIDUCIARIO _____, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de dicho encargo fiduciario. Su derecho se limita única y exclusivamente a que los recursos que entregó (entregaron) en etapa de preventa sean imputados al precio de la UNIDAD INMOBILIARIA a la que se vincula(n) una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO y acreditado el pago de las cuotas correspondientes según lo dispuesto en el Anexo No. 1 denominado PLAN DE PAGOS que hace parte integral de este CONTRATO.

PARAGRAFO SEGUNDO: El presente CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR no constituye Promesa de Compraventa.

SEGUNDA.- CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO La entrega a EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE o al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en el Fondo de Inversión Colectiva _____ 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 // CONSTITUYENTE acredite ante LA FIDUCIARIA, el cumplimiento de los siguientes requisitos dentro del término dispuesto en el antecedente tercero de este CONTRATO DE VINCULACIÓN, quedando la FIDUCIARIA obligada a verificar el cumplimiento del mismo en los términos del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO celebrado el _____:

Con relación a los aspectos LEGALES:

- Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el PROYECTO.
- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días – de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica de el(los) mismo(s) está(n) en cabeza del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE o del fideicomiso que se constituya para el efecto, libre(s) de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del PROYECTO, tramitado directamente por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE para obtener el punto de equilibrio financiero.
- Estudio de títulos de el(los) inmueble(s) en el que se acredite que el(los) mismo(s) está(n) libre(s) de todo gravamen y limitación al dominio el cual deberá ser elaborado por uno de los abogados autorizados por la Fiduciaria.
- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.

- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE se encuentra a paz y salvo con la FIDUCIARIA por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas.
- Acreditar mediante comunicación formal, al momento de decretar el punto de equilibrio del PROYECTO, el cumplimiento del proceso de vinculación de los OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) a el Fondo de Inversión Colectiva _____ que administra la FIDUCIARIA, o en cuentas corrientes o de ahorros de su matriz, filiales o empresas vinculadas o subordinadas, o de otras entidades financieras, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él, (*Y QUE NO SE ENCUENTRE(N) EN MORA EN EL PAGO DE ALGUNA DE LAS CUOTAS QUE SE OBLIGA(N) A DEPOSITAR EN VIRTUD DE ESTE CONTRATO DE VINCULACIÓN, LO CUAL DEBERÁ ESTAR AVALADO POR LA FIDUCIARIA DE ACUERDO A SUS REGISTRO – ESTE CONTENIDO ES POTESTATIVO DEL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE*).

Con relación a los aspectos TÉCNICOS:

- Presupuesto total del PROYECTO, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Flujo de caja del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Especificaciones detalladas del PROYECTO.
- Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Programación de obra del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y el ingeniero responsable.
- Listado de precios de las unidades resultantes del PROYECTO vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE.

Con relación a los aspectos FINANCIEROS:

- Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y 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 OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en virtud de haber cumplido las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas y en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Que el PROYECTO cuente con la separación de _____ metros cuadrados (___ m2) de área privada equivalente al _____ por ciento (___%) del área vendible total del PROYECTO correspondiente de _____ metros cuadrados (___ m2) // Que el PROYECTO cuente con la separación de _____ (_____) unidades equivalentes al _____ por ciento (___%) de un número total de _____ (_____) unidades que conforman el PROYECTO // Que el PROYECTO cuente con la separación de unidades del PROYECTO que sumado su valor sea igual o superior a _____ (\$ _____) de pesos moneda corriente, cifra que equivale al _____ por ciento (___%) del valor total de las ventas estimadas del PROYECTO. – *SE UTILIZARÁ PARA CADA CASO PARTICULAR LA ALTERNATIVA QUE SE AJUSTE. PREVIA EVALUACIÓN DE LA FIDUCIARIA SE PUEDEN CONTEMPLAR OTRAS FÓRMULAS SIMILARES PARA DETERMINAR LA SEPARACIÓN MÍNIMA DE UNIDADES DEL PROYECTO* -, y que cada OPTANTE COMPRADOR haya efectuado un aporte mínimo del _____ por ciento (___%) del valor de la unidad(es) respectiva(s).

- Carta de pre-aprobación del Crédito Constructor, emitida por una entidad financiera a favor del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, con destino a desarrollar el PROYECTO. En caso de no requerir un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y revisor fiscal o contador público del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, en donde manifieste que cuenta con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO.- FIJACIÓN DE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO: Las CONDICIONES establecidas como determinantes del punto de equilibrio han sido fijadas única y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, sin injerencia de LA FIDUCIARIA, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo de EL PROYECTO, especialmente los costos directos de construcción. En el evento en que no se cumplan LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE no está obligado a iniciar la construcción del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EFECTOS DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO: En el evento de no cumplirse LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en el antecedente tercero de este documento y su prórroga - *si la hay*-, el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN se dará por terminado de pleno derecho y LA FIDUCIARIA mediante cheque o a través de transferencia a la cuenta que indique el OPTANTE COMPRADOR, restituirá a EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos (en el evento en que el EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) incurrido en mora se descontará previamente la sanción correspondiente), previo descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si el OPTANTE COMPRADOR no se presentará a reclamar el cheque o no allegará a LA FIDUCIARIA comunicación y certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuar la transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán por un término máximo de tres (3) meses en un plan individual en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por LA FIDUCIARIA, a nombre del beneficiario de los recursos, es decir, del OPTANTE COMPRADOR para mantenerlos individualizados hasta tanto aparezca el OPTANTE COMPRADOR. En el evento en que transcurridos los tres (3) meses el OPTANTE COMPRADOR no comparezca, LA FIDUCIARIA iniciará proceso de pago por consignación cuyos gastos y costos serán atendidos con cargo a los recursos existentes en el plan individual abierto a nombre del OPTANTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO TERCERO.- AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, deberá suscribirse otrosí al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO _____ en ese sentido, previa autorización de cada uno de OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) que a la fecha se encuentren vinculados. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO _____ y en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN. La ampliación a la que se refiere este parágrafo solo podrá aplicarse por una única vez y previa evaluación por parte de LA FIDUCIARIA de la motivación expuesta por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE.

PARÁGRAFO CUARTO.- VERIFICACIÓN DE CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO: LA FIDUCIARIA contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, contados a partir de la fecha en la que EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan EL PUNTO DE EQUILIBRIO deban

subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá. Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanudará la revisión contando LA FIDUCIARIA con máximo diez (10) días para determinar si decreta o no el PUNTO DE EQUILIBRIO con sustento en los documentos aportados por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE.

PARÁGRAFO QUINTO.- LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: Cumplidas las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO de que trata la presente cláusula, LA FIDUCIARIA liberará los recursos disponibles a favor del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE o del fideicomiso que se constituya para el efecto, esto es los entregados por OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento de las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, para que sean utilizados por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE en la construcción del proyecto _____.

TERCERA.- ENTREGA DE RECURSOS: Con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a consignar en el Fondo de Inversión Colectiva _____ de la Fiduciaria, la suma de (\$ _____), conforme al PLAN DE PAGOS (Anexo No. 1), lo cual acredita(n) con el depósito efectuado en el Banco _____ mediante la tarjeta de recaudo especial (tarjeta de código de barras) para el ENCARGO No. _____ y únicamente con el uso de la tarjeta de recaudo especial (tarjeta de código de barras) entregada al momento de la firma del presente contrato, a fin de identificar los respectivos pagos.

En caso de que la consignación se efectúe mediante cheque LA FIDUCIARIA solo registrará el ingreso de los montos entregados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en la medida que se haga efectiva la correspondiente consignación y siempre y cuando hubiere cumplido con los requisitos exigidos por LA FIDUCIARIA para la vinculación, adjuntando el formulario exigido para tal efecto junto con la totalidad de documentos allí relacionados según el caso.

La reposición de la tarjeta de recaudo especial (tarjeta de código de barras), tendrá un costo de _____ PESOS M/CTE (\$ _____,oo) incluido IVA, el cual será asumido por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), y que deberá ser consignado por éste(estos) a la cuenta que le indique LA FIDUCIARIA. Esta nueva tarjeta será entregada a los ocho (8) días de haber sido solicitada, previa verificación de la consignación en la cuenta informada. En todo caso y con el fin de que no se configure la mora en alguna de las cuotas por la pérdida de la tarjeta, LA FIDUCIARIA le indicará a EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) una vez este (estos) le informe (n) el robo, la pérdida, el extravío, etc., la forma en la que podrá aportar la respectiva cuota mientras se le hace entrega de la nueva tarjeta. Una vez EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) cuente(n) con la nueva tarjeta el recaudo se efectuará única y exclusivamente a través de la misma.

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN se obliga(n) a aportar los recursos según el PLAN DE APORTES que hace parte integral de este CONTRATO DE VINCULACIÓN como ANEXO No. 1, por el valor que corresponda, razón por la cual no realizará pagos parciales so pena de que se tenga como incumplido el aporte de la respectiva cuota y en consecuencia se aplique la sanción de que trata el parágrafo quinto de la presente cláusula.

La FIDUCIARIA estará facultada para autorizar o no el ingreso de recursos, así como verificar la legalidad, procedencia y origen lícito de los mismos.

En todo caso, la vinculación de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) como adherente a el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por la Fiduciaria se sujeta a lo dispuesto en el reglamento del mismo y a lo dispuesto en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de incumplimiento del (os) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en los pagos, o de su (s) manifestación (es) del desistimiento unilateral expresada al FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, LA FIDUCIARIA, previa instrucción impartida por EL (LOS) FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE (S), procederá a hacer la devolución de los recursos que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere (n) consignado en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por la Fiduciaria junto con los respectivos rendimientos, previa deducción del valor de la sanción equivalente al _____ por ciento (____%) de las sumas administradas. En todo caso ello dará lugar sin perjuicio de la sanción a la terminación del presente contrato sin necesidad de declaración judicial.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de no pago del(los) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en dos (2) de las cuotas consecutivas detalladas en el Plan de Pagos, LA FIDUCIARIA procederá, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acaecimiento de ese hecho, a informar al FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE: 1) La exclusión de la unidad inmobiliaria, del OPTANTE COMPRADOR incumplido, de los cálculos del punto de equilibrio. En caso de ponerse al día en sus pagos el OPTANTE COMPRADOR, se incluirá nuevamente en el cálculo del punto de equilibrio. 2) Su obligación de requerir al OPTANTE COMPRADOR incumplido para que éste último defina su situación de continuar o no con el plan de pagos y, una vez definida dicha situación, el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE le informe a LA FIDUCIARIA, cinco (5) días hábiles antes del vencimiento de la próxima cuota del OPTANTE COMPRADOR, si continua o no dicho OPTANTE COMPRADOR, y en caso de continuar deberá, en la siguiente fecha de pago de la próxima cuota, ponerse al día en las cuotas atrasados junto con los intereses de mora, siempre que los mismos se hayan pactado entre el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y el (los) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en el documento de separación del inmueble, los cuales serán liquidados mensualmente conforme a la tasa máxima vigente permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con las Circulares que ésta emita para tal fin. En caso de no continuar o no ponerse al día el OPTANTE COMPRADOR incumplido, se aplicará lo establecido en el parágrafo primero anterior.

CUARTA.- BENEFICIO: EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) derecho a que una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO para que EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, se imputen al precio los valores aportados según la cláusula tercera anterior en la adquisición de la(s) siguiente (s) UNIDAD(ES) CONSTRUIDA(S) de la primera etapa del PROYECTO:

UNIDAD INMOBILIARIA _____.
AREA: _____.
PRECIO: _____.

PARQUEADERO(S): _____.
AREA: _____
PRECIO: _____

DEPÓSITO(S): _____.
AREA: _____
PRECIO: _____

QUINTA.- VIGENCIA: La vigencia del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN estará determinada por la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas "ENCARGO FIDUCIARIO _____".

SEXTA.- TERMINACION DE LA CALIDAD DEL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES): La calidad de OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se extinguirá de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, por las siguientes causas:

1. Por la imposibilidad en el cumplimiento del objeto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas "ENCARGO FIDUCIARIO _____", caso en el cual los recursos entregados a título de inversión por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) les serán restituidos más sus respectivos rendimientos a la cuenta que para tal fin se informe.
2. Por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) estipuladas en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN y por medio del cual se imparten instrucciones a LA FIDUCIARIA.
3. Por desistimiento unilateral de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), manifestado expresamente a EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE e informado a LA FIDUCIARIA.
4. Por disolución de la persona jurídica del (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), por insolvencia de ésta, por el inicio en su contra de proceso de concurso de acreedores, o proceso concordatario – *en caso de que aplique*.
5. Por muerte del (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES). En este evento, LA FIDUCIARIA hará la devolución de los recursos que se encuentren consignados en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrados por FIDUCIARIA POPULAR S.A., junto con los rendimientos que haya generado, siguiendo para el efecto las normas que rijan el proceso de sucesión.
6. Por desacuerdo con EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE en la modificación de las CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO del proyecto inmobiliario _____, efecto para el cual LA FIDUCIARIA hará devolución de la totalidad de los recursos consignados y los rendimientos financieros obtenidos, sin lugar a descuento alguno, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que imparta EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE en tal sentido.

EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE deberá impartir esa instrucción a LA FIDUCIARIA, una vez el LOS OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) le manifieste (n) su inconformidad por escrito.

7. Por las demás señaladas en este contrato y en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas "ENCARGO FIDUCIARIO _____"

SEPTIMA.- CESION: EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder en todo o en parte su derecho, siempre que exista autorización favorable de EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y de LA FIDUCIARIA. En todo caso, la cesión de derechos estará condicionada a que los cesionarios cumplan con las políticas de vinculación establecidas por LA FIDUCIARIA especialmente las relacionadas con SARLAFT.

OCTAVA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos que se deriven del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de _____ y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES): _____

LA FIDUCIARIA: Carrera 13A No. 29-24 pisos 20,21 y 24 de Bogotá. Teléfono No. 6079977

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2017051414-078-000 del 4 de mayo de 2018.

EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE: _____

NOVENA.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE CUALQUIERA DE LOS INTERVINIENTES EN EL PRESENTE CONTRATO: Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, cualquiera de los intervinientes requiere notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos y no resulta dable su ubicación en las direcciones señaladas en la cláusula anterior, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página WEB de LA FIDUCIARIA.

DÉCIMA.- LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO SARLAFT: EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que se somete(n), en su relación con LA FIDUCIARIA, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT). Por lo anterior, EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) su obligación de cumplir con las políticas del SARLAFT con el fin de prevenir y controlar el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo. Así mismo, declara que la documentación aportada, relacionada con el Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT) es veraz y verificable, y se obliga de acuerdo con la normatividad vigente para tal efecto.

En consecuencia, cuando se presente cualquiera de las causales que se enumeran a continuación, LA FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) a su última dirección registrada, estará facultada para terminar y liquidar unilateralmente el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, procediendo, por la sola ocurrencia de la respectiva causal, a consignar los recursos, incluyendo rendimientos, a una cuenta de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) o de la autoridad que corresponda según sea el caso, y sin que LA FIDUCIARIA asuma los perjuicios o sanciones derivadas del ejercicio de esas facultades:

- a) Reporte en las listas vinculantes de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES), sus proveedores, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la ley 222 de 1995, o de las demás normas legales que determinen reglas de vinculación económica;
- b) Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales, o disciplinarias, sobre incumplimientos o violaciones de normas relacionadas con el lavado de activos o financiación al terrorismo contra cualquiera de los mencionados en el literal anterior.
- c) Suministrar información falsa o incompleta en el proceso de vinculación, o en la documentación adicional que solicite la Fiduciaria en el marco de sus procesos de monitoreo de transacciones.
- d) No actualizar anualmente su información pese a los requerimientos que en tal sentido le efectuó.

EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) certifican que los recursos que consignará en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por LA FIDUCIARIA no provienen de actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

En todo caso LA FIDUCIARIA deberá tener en cuenta al momento de efectuar el reporte de que trata el literal a) de esta cláusula lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006 y el subnumeral 4.2.2.1.4 del Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

Para que LA FIDUCIARIA pueda invocar como causal de terminación y liquidación unilateral del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN la dispuesta en el literal d) anterior, LA FIDUCIARIA deberá demostrar que

realizó los requerimientos correspondientes a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) para que éste actualizará anualmente su datos. Será prueba suficiente de la gestión efectuada por LA FIDUCIARIA para proceder con la terminación y liquidación unilateral el envío de dos (2) comunicaciones remitidas a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) en ese sentido con su respectivo recibido, adicionalmente se requerirá que haya transcurrido más de un (1) mes a partir del último recibido del requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA sin que EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) se haya pronunciado sobre el particular o haya remitido a LA FIDUCIARIA la información y/o documentos requeridos para su actualización.

DÉCIMA PRIMERA.- MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS Para efectos del cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la sociedad Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados a cada negocio fiduciario que administra, LA FIDUCIARIA cuenta con la estructura adecuada para la administración y mitigación de riesgos, contando para ello con mecanismos idóneos, los cuales serán aplicados y deberán ser cumplidos por las partes y terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los cuales se documentan en los respectivos manuales para la Administración de Inversiones e Instrumentos Financieros Derivados, los propios del Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) y del Sistema de Administración del Riesgo de Liquidez (SARL), del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo (SARLAFT), del Sistema de Administración de Riesgos Operacionales (SARO) y los manuales de controles, así como todos aquellos que sean elaborados durante la vigencia del presente contrato, los que serán dados a conocer oportunamente a los intervinientes del mismo.

La administración del Riesgo de Liquidez en el presente contrato, en caso de requerirse, estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE de acuerdo con la premisa bajo la cual el mismo posee la información más completa de los flujos de caja requeridos y las propias necesidades de liquidez que utilizan como fuente los recursos administrados por la Fiduciaria. La gestión de liquidez de los recursos administrados por Fiduciaria Popular continuará siendo tarea de la Fiduciaria.

DÉCIMA SEGUNDA.- SISTEMA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO: En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, LA FIDUCIARIA implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrá acudir EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) son:

1. Fiduciaria Popular S.A.: Mediante el correo electrónico servicioalcliente@fidupopular.com.co, a través del link de contáctenos ubicado en la página web de la Fiduciaria Popular www.fidupopular.com.co en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Bogotá D.C: (1) 607 99 77 / 596 15 06 o a la Línea Gratuita Nacional Gratuita 01 8000 513962 opción 3.

Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Bogotá o en sus sucursales a nivel nacional a las siguientes direcciones:

- Bogotá: Carrera 13 A No. 29 – 24 piso 20, 21, 24.
- Barranquilla: Calle 72 No 48 – 76 piso 2
- Bucaramanga: Calle 35 No 19 -65 piso 2
- Cali: Carrera 4 No 9 – 60 piso 15
- Cartagena: Av. Venezuela No. 8 – 22 piso 4
- Ibagué: Carrera 3 A No 14 – 33 piso 2
- Medellín: Carrera 50 No 50 – 14 piso 16
- Montería: Calle 29 No 1 – 56
- Neiva: Carrera 4 7 – 13 piso 2

- Pasto: Carrera 24 No 18 – 100 Piso 2
 - Pereira: Carrera 7 No 19 – 54 piso 2
 - Popayán: Calle 4 No 5 – 48 piso 2
2. Defensoría del Consumidor Financiero: Diligenciando el formulario que aparece en la página www.fidupopular.com.co, Solicitud al Defensor del Cliente, el cual será enviado automáticamente al correo electrónico reclamaciones@defensorialg.com.co. De igual manera podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente en la Calle 70A No. 11-83, teléfonos: 543 9850 – 235 1604, Fax: 543 9855 o ingresando a la Página web www.defensorialg.com.co.
 3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.
 4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web www.amvcolombia.org.co

DÉCIMA TERCERA.- TITULO EJECUTIVO: Las sumas que se obliga(n) a depositar EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) indicadas en el presente documento, serán exigibles por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, y para ello bastará la presentación de este CONTRATO DE VINCULACIÓN, y la manifestación de LA FIDUCIARIA de no haber recibido los recursos, circunstancia ésta que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) de manera expresa aceptar desde ya. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES).

DÉCIMA CUARTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, las partes han acordado hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como el arreglo directo, la conciliación y la amigable composición. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Una vez agotada esta vía, las partes quedarán en plena libertad de acudir ante la jurisdicción ordinaria.

En uso de la facultad que confiere el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN a los suscribientes para solucionar sus controversias a través de mecanismos alternativos de solución de conflictos, incluye el uso de la función de conciliación de la Defensoría del Consumidor Financiero para aquellos casos en los que las controversias sean de su competencia.

DÉCIMA QUINTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

15.1. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA asume obligaciones de medio y no de resultado sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato. En virtud de la naturaleza del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, LA FIDUCIARIA se obliga al cumplimiento de las instrucciones establecidas tanto en este contrato como en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

Especialmente tendrá a cargo verificar el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la cláusula segunda del presente contrato, teniendo en cuenta para el efecto, que LA FIDUCIARIA antes de decidir comprometer o no su responsabilidad en el proyecto, evalúa, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por EL FIDEICOMITENTE// CONSTITUYENTE no compromete la viabilidad del proyecto.

De la verificación del cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la cláusula segunda del presente contrato LA FIDUCIARIA dejará constancia por escrito a través del formato diseñado por esta para el efecto, el cual hará parte integral de los documentos que soportan el PUNTO DE EQUILIBRIO.

Ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE contraen ningún tipo de responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdidas de las bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad, pues se entiende que el riesgo de la pérdida de valor de los recursos invertidos es asumido por EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES).

15.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá los derechos señalados en la ley y los siguientes:

- Exigir a EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- Facturar y obtener el pago de las comisiones por su gestión establecida en el contrato de encargo fiduciario del _____ el cual hace parte del presente documento.
- Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

15.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE: Son obligaciones del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE en ejecución del presente convenio las dispuestas tanto en el contrato de encargo fiduciario del _____ como el presente documento, en especial las que se relacionan a continuación:

- Establecer de manera clara, precisa y responsable los términos y CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO y entregar de manera responsable y específica a cada OPTANTE COMPRADOR, la información correspondiente al valor de la unidad inmobiliaria y al porcentaje de descuento en caso de desistimiento.
- Acordar con el EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) la forma en la que éste aportará los recursos para la futura adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- Informar a cada OPTANTE COMPRADOR a donde deberá depositar sus aportes, haciéndole entrega para el efecto de la tarjeta de recaudo correspondiente.
- Acreditar documentadamente ante LA FIDUCIARIA en el plazo establecido para el efecto, el cumplimiento de la totalidad de las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO.
- Realizar por su cuenta y riesgo, bajo su única, directa y exclusiva responsabilidad, todas las gestiones y actividades de promoción, comercialización y venta del proyecto inmobiliario, así como todas las gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
- Sufragar todos los gastos y costos que se encuentren a su cargo según lo dispuesto en el contrato de encargo fiduciario del _____.
- Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones en desarrollo de éste documento.

15.4. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE: Corresponde al FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE los estipulados en la cláusula novena del contrato encargo fiduciario del _____

15.5. OBLIGACIONES DE EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES): EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) en ejecución del presente convenio contrae las siguientes:

- Aportar los recursos de que trata la cláusula tercera anterior en las fechas y de la manera allí dispuesta.
- Informar a LA FIDUCIARIA y a EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE cualquier situación de la que tenga conocimiento que pueda afectar el normal desarrollo de este contrato.
- Entregar la totalidad de documentos requeridos para su vinculación como Cliente de LA FIDUCIARIA en especial aquella información relativa al sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.
- Las demás dispuestas en el presente contrato y que emanen de la ley.

15.6. DERECHOS DE EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES): EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) en ejecución del presente convenio adquiere las siguientes:

- A que se le impute una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO a la UNIDAD INMOBILIARIA el valor aportado en etapa de preventa.
- A que se le restituyan los recursos que aportó en cualquiera de los siguientes eventos: i) Cuando no se cumplan LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará tanto los recursos aportados como los recursos que estos hayan generado, y ii) Cuando obre desistimiento o incumplimiento en el plan de aportes, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará tanto los recursos aportados como los recursos que estos hayan generado previo descuento de la sanción aplicable según el parágrafo primero de la cláusula tercera anterior.
- Recibir los informes que semestralmente le(s) remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 007 de 2017 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia) las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
- Presentar ante LA FIDUCIARIA y/o ante EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE las peticiones, quejas o reclamos que considere pertinentes.
- Desistir de su vinculación como OPTANTE COMPRADOR, asumiendo las sanciones dispuestas para el efecto en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Las demás dispuestas en el presente contrato y que emanen de la ley.

DÉCIMA SEXTA.- DECLARACIÓN (ES) DE EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES):

- Que ha (n) recibido una orientación informativa en sala de ventas dispuesta por EL FIDEICOMITENTE// CONSTITUYENTE directamente o a través del promotor o agente designado, previa a la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, en la cual se deja constancia de la aceptación de los siguientes aspectos:
- Que conoce(n) los planos del proyecto y las especificaciones de construcción.
- Que conoce(n) que FIDUCIARIA POPULAR S.A., es una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Que conoce(n) que LA FIDUCIARIA no participa de manera alguna, directa ni indirectamente, en la promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del PROYECTO inmobiliario denominado _____, ni se relaciona bajo ningún punto de vista la administración de los recursos con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.
- Que conoce(n) que LA FIDUCIARIA no participa ni participará en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna. Tampoco tiene ni tendrá injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO ni en la viabilidad legal, técnica y financiera del mismo.
- Que conoce(n) cuál es el punto de equilibrio en ventas y el término para alcanzar el mismo, y que éste ha sido únicamente establecido por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE.

- Que conoce(n) los requisitos y plazos que se deben cumplir para desembolsar los recursos a EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE o al fideicomiso se constituya para el efecto.
- Que conoce(n) la posibilidad de modificación de las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO del encargo fiduciario o del proyecto previo acuerdo escrito entre las partes.
- Que el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN no es una promesa de compraventa.
- Que se trata de la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión _____ administrado por LA FIDUCIARIA.
- Que conoce(n) las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN. Para lo cual recibió al momento de su entrevista comunicación en la que se le informó los costos y gastos en los que incurriría al vincularse al PROYECTO incluyendo los referente a sanciones y penalizaciones, por lo que con la firma de este CONTRATO DE VINCULACIÓN declara(n) conocer y aceptar los gastos y costos en que podrá incurrir en especial por concepto de sanciones y penalizaciones.
- Que en el evento de no cumplirse LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, LA FIDUCIARIA, procederá de acuerdo con lo dispuesto en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Que los recursos entregados en desarrollo del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN los consignará (n) únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto, de acuerdo con el procedimiento de recaudo que ésta establezca.
- Que las obligaciones que asume FIDUCIARIA POPULAR S.A., en desarrollo del Contrato de encargo Fiduciario celebrado el _____, son de medio y no de resultado, y así se apreciará su desempeño y evaluará su responsabilidad. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Que existe la prohibición expresa de que EL FIDEICOMITENTE//CONSTITUYENTE o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos por parte de EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES).
- Que existe la obligación de EL FIDEICOMITENTE//CONSTITUYENTE, del constructor responsable del PROYECTO o de los promotores autorizados de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de las Circulares Externas 024 de 2016 y 007 de 2017 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia), y en las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
- Que las obligaciones y los derechos de EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, están contemplados en las cláusulas _____ y _____ del Contrato de Encargo Fiduciario celebrado el _____ y en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Que los recursos entregados ingresarán al Fondo de Inversión Colectiva _____ que administra FIDUCIARIA POPULAR S.A., una vez entregue (entreguemos) diligenciado (s) en debida forma el (los) formulario (s) de vinculación a FIDUCIARIA POPULAR S.A. con los documentos anexos exigidos en él.
- Que ha (n) recibido una copia del reglamento del Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por LA FIDUCIARIA, siendo conocedor de las características propias de los mismos y que en consecuencia acepta:
 1. Que es un fondo de inversión de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.
 2. Que por su naturaleza las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado por lo que no se garantiza rentabilidad, ni valorización mínima de las inversiones. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
 3. Que asume la utilidad o pérdida que eventualmente pueda presentarse por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por LA FIDUCIARIA. La obligación la asume EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE únicamente en el evento que acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, en los demás

casos será asumida directamente por cada uno de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) de las unidades resultantes del proyecto.

4. Que así mismo LA FIDUCIARIA procedió a efectuar a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) las correspondientes advertencias en cuanto a los riesgos que podrían afectar el desarrollo del negocio y los bienes Fideicomitidos, los cuales han quedado definidos y planteados en la correspondiente matriz elaborada por LA FIDUCIARIA, de tal manera que los mismos fueron claramente conocidos y aceptados por EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) recibiendo copia de la citada matriz de riesgos.
- Que conoce(n) sobre la información que para efectos de las actividades de promoción de proyectos inmobiliarios proporciona LA FIDUCIARIA en cuanto a: i) El modelo de contrato de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. _____ del _____ y ii) La cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que se encuentran en los siguientes links: <https://www.fidupopular.com.co/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiducia-estructurada/fiducia-inmobiliaria> - Negocios de Preventas / Cartilla Superintendencia Financiera de Colombia. <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?lServicio=Publicaciones&lTipo=publicaciones&lFuncion=loadContenidoPublicacion&id=61154> - Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios – ABC.
- Que ha(n) recibido a la firma del presente documento de manos de EL CONSTITUYENTE // EL FIDEICOMITENTE, copia del Contrato de Encargo Fiduciario celebrado el _____, así como de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Que ha(n) sido informado(s) de manera oportuna y suficiente acerca de los informes que semestralmente remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
- Que ha(n) sido informado(s) que la construcción del PROYECTO se llevará a cabo única y exclusivamente por EL CONSTITUYENTE / EL FIDEICOMITENTE y bajo su cuenta y riesgo.

DÉCIMA SÉPTIMA.- ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, el cual constituye un acuerdo completo total acerca de su objeto, remplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DÉCIMA OCTAVA.- ANEXOS: Se anexa copia de los siguientes documentos marcados con X:

- a. Fotocopia de la cédula de ciudadanía: _____
- b. Certificado de Ingresos y Retenciones: _____
- c. Declaración de Renta: _____
- e. Formato Único de Vinculación: _____
- f. Anexo No. 1 Plan de Aportes: _____
- g. Anexo No. 2 Planos: _____
- h. Anexo No. 3 Especificaciones de construcción: _____
- i. Anexo No.4 Autorización, Reporte y Consulta a las Centrales de Riesgo: _____

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, en tres (3) ejemplares, en la ciudad de _____, a los _____.

EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)

Nombre:

Nombre:

C.C.
Dirección:
Teléfono:

C.C.
Dirección:
Teléfono:

EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE,

Nombre:
C.C.
Representante Legal

Dirección:
Teléfono:

LA FIDUCIARIA

Nombre:
C.C.
Representante Legal

FIDUCIARIA POPULAR S.A. Como Administradora del ENCARGO FIDUCIARIO

ANEXO No. 1
PLAN DE PAGOS
CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO _____

APARTAMENTO(S) _____
PARQUEADERO(S) _____
DEPÓSITO (S) _____

CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
Separación		\$
*Crédito		\$
Cuota Inicial		\$
Cuota No. 1		\$
(SE INTRODUCIRÁN LAS CASILLAS NECESARIAS DE ACUERDO CON EL PLAN DE APORTES ACORDADO ENTRE EL CONSTITUYENTE // FIDEICOMITENTE Y EL OPTANTE COMPRADOR)		\$

El valor total de (los) inmueble (s) señalado(s) en el encabezado del presente anexo asciende a la suma de _____
(\$_____).

Nombre: _____ Nombre: _____
C.C. No. _____ de _____ C.C. No. _____ de _____

*En el evento en que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) no opte(n) por éste tipo de aporte deberá incluirse en los cuadros respectivos la expresión "No aplica".

ANEXO No. 4
AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LAS CENTRALES DE RIESGO
CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO _____

APARTAMENTO(S) _____
PARQUEADERO(S) _____
DEPÓSITO (S) _____

El(los) suscrito(s) en calidad de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) autorizo (autorizamos), de manera libre, voluntaria, expresa e irrevocable a FIDUCIARIA POPULAR S.A., para que reporte a TRANSUNION, o a cualquier otro operador y/o fuente de información, legalmente establecido, toda la información referente a su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se deriven del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN y por medio del cual se imparten instrucciones a LA FIDUCIARIA, y que podrá reflejarse en las bases de datos de la TRANSUNION o de cualquier otro operador y/o fuente de información, legalmente establecido. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten. Así mismo, autorizo (autorizamos), expresa e irrevocablemente, a FIDUCIARIA POPULAR S.A. para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a sus relaciones comerciales que tenga (tengamos) con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

La presente autorización se extiende para que FIDUCIARIA POPULAR S.A. pueda compartir o circular información que corresponda al desarrollo de mis (nuestras) actividades con terceros, bien sea que éstos ostenten la condición de fuentes de información, operadores de información o usuarios, con quienes tenga (n) vínculos jurídicos de cualquier naturaleza, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten y en las políticas de tratamiento de datos personales de LA FIDUCIARIA.

Atentamente:

Nombre: _____
C.C. No. _____ de _____

Nombre: _____
C.C. No. _____ de _____