

## DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN PREVIA

(i) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en \_\_\_\_\_ identificado(a) con la cédula de ciudadanía (o pasaporte) número \_\_\_\_\_ expedida(o) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, (obrando en nombre propio \_\_) (actuando como representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con NIT \_\_\_\_\_, domiciliada en \_\_\_\_\_, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal –adjunto-); y (ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en \_\_\_\_\_ identificado(a) con la cédula de ciudadanía (o pasaporte) número \_\_\_\_\_ expedida(o) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, (obrando en nombre propio \_\_) (actuando como representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con NIT \_\_\_\_\_, domiciliada en \_\_\_\_\_, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal –adjunto-); en mi (nuestra) calidad de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, manifiesto(amos) que estoy(amos) interesado(s) en suscribir de manera libre, autónoma y voluntaria, el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, en virtud del cual autorizo(mos) 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 IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS** \_\_\_\_\_, suscrito para tal fin entre las sociedades \_\_\_\_\_, en calidad de **CONSTITUYENTE**, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**.

De igual manera, en virtud del presente documento de Verificación de Información Previa, manifiesto(mos) que conozco(cemos) y entiendo(demos) que es obligación de la Fiduciaria, suministrar previamente al consumidor financiero todos los documentos jurídicos que hagan parte del Contrato Individual de Vinculación, con el objetivo de dar cumplimiento al Principio de Información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, que rige las relaciones entre los consumidores financieros y la sociedad Fiduciaria.

El(los) **ADHERENTE(S)** proceden 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(amos) que recibí la Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del <b>ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS</b> 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	

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



	la página web de la fiduciaria <a href="http://www.fiducentral.com">www.fiducentral.com</a> , a través de la siguiente ruta: <a href="https://www.fiducentral.com/images/files/Cartilla-Negocios-2016.pdf">https://www.fiducentral.com/images/files/Cartilla-Negocios-2016.pdf</a>	
2.	Acepto(amos) 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> , a través de la siguiente ruta: <a href="https://www.fiducentral.com/images/files/2023/Politica%20de%20proteccion%20de%20datos%20FC%20(002).pdf">https://www.fiducentral.com/images/files/2023/Politica%20de%20proteccion%20de%20datos%20FC%20(002).pdf</a>	
3.	Declaro(amos) que he(mos) 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 Encargo Fiduciario Irrevocable de Administración y Pagos <b>PREVENTAS</b> _____.	
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 FIDUCENTRAL, en el cual se invertirán los recursos entregados por los adherentes, 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 "FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL".	
6.	Acepto(amos) que recibí(mos) una orientación informativa suficiente y oportuna en la sala de ventas dispuesta por el <b>CONSTITUYENTE</b> previa la suscripción del Contrato Individual de Vinculación.	
7.	Declaro(amos) 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: 7.1 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. 7.2 La Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere(mos) 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 de consumidor(es) financiero(s) conozco(emos) y acepto(amos) 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(mos)	

	elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del presente contrato, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.	
9.	Declaro(amos) que conozco(emos) y entiendo(emos) la publicidad dispuesta en vallas y afiches, inclusive las que se lleguen a instalar en el lugar en el cual se desarrolle el proyecto, en los cuales se mencione la participación de la Fiduciaria en la administración de los recursos.	
10.	Declaro(amos) que conozco(emos) y entiendo(emos) la información suministrada por el <b>CONSTITUYENTE</b> , con respecto a las imágenes, planos, fotos, diseños, dimensiones, distribuciones de áreas y medidas, espacios, acabados, elementos decorativos, propuestas de mobiliario, perspectivas, paisajismo, entre otros, del proyecto, contenidos en brochures, en renders, en vallas o en avisos publicitarios, son estrictamente representaciones artísticas y por lo tanto no configuran ningún tipo de compromiso contractual por parte del <b>CONSTITUYENTE</b> , con el diseño interior o el mobiliario en cantidad o estilo. La información contenida en toda la publicidad del proyecto podrá ser modificada en cualquier momento sin previo aviso, atendiendo ajustes que a criterio del arquitecto creador del diseño, pueda mejorar la funcionalidad y estética del mismo, o por disponibilidad de los materiales al momento de la construcción; siempre y cuando dichas modificaciones no vayan en detrimento de los <b>ADHERENTE(S)</b> y en todo caso se ajusten a lo aprobado en la Licencia de Construcción y/o sus modificaciones. Las áreas son aproximaciones y pueden ser modificadas debido a ajustes técnicos, de diseño y/o procesos constructivos según las aprobaciones de las autoridades competentes. Lo anterior en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 para efectos de prevenir la publicidad engañosa que pueda afectar a terceros.	
11.	Declaro(amos) que conozco(emos) que a través del correo electrónico <a href="mailto:servicioalcliente@fiducentral.com">servicioalcliente@fiducentral.com</a> , puedo(emos) contactarme(nos) directamente con la Fiduciaria, para realizar solicitudes de información y proponer quejas y reclamos. Adicionalmente, por medio de este canal directo, el(los) <b>ADHERENTE(S)</b> podrán plantear cualquier duda que se pueda suscitar respecto de una eventual relación contractual entre el consumidor y la entidad.	
12.	Declaro que he(mos) recibido el documento de "Autorización de tratamiento de datos personales" el cual puede ser aceptado o no de manera individual.	
13.	Declaro(amos) que conozco(emos) y acepto(amos) que en ningún caso la Fiduciaria garantiza la recuperación total o parcial de los recursos aportados por el(los) <b>ADHERENTE(S)</b> , en el evento que sean girados al	

	<b>CONSTITUYENTE</b> previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable de Administración y Pagos Preventas _____.	
14.	Declaro(amos) que he(mos) recibido por parte de la <b>FIDUCIARIA</b> y del <b>CONSTITUYENTE</b> , o las personas designadas por este último, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, 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.	
15.	Manifiesto(amos) conocer y aceptar que en mi(nuestra) calidad de <b>ADHERENTE(S)</b> al Contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable de Administración y Pagos Preventas _____, me(nos) comprometo(emos) a cumplir las obligaciones de pago establecidas a mi(nuestro) cargo, respecto a las unidades de dominio privado del proyecto _____ objeto del presente contrato.	
16.	Manifiesto(amos) conocer y aceptar que el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN que suscriba(mos) como de VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), no tendrá la calidad de Contrato de Promesa de Compraventa; en ese sentido, cualquier negociación directa entre el CONSTITUYENTE, el(los) ADHERENTE(S) y/o terceros, al no ser vinculantes para LA FIDUCIARIA, constituirá una causal objetiva para dar por terminado el presente CONTRATO.	

\*En el evento de que el(los) **VINCULADO y/o ADHERENTE(S)** no reciba(n) la información descrita en el presente documento, deberá(n) comunicar dicha situación directamente con Fiduciaria Central S.A., por medio del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com).

**EL(LOS) VINCULADO y/o ADHERENTE(S),**

Firma: \_\_\_\_\_  
 Nombre: \_\_\_\_\_  
 Cédula o Pasaporte: \_\_\_\_\_  
 Representante Legal: \_\_\_\_\_  
 NIT: \_\_\_\_\_  
 Celular: \_\_\_\_\_  
 Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
 email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



**CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN –  
ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS**



**Página 5 de 50**

Cédula o Pasaporte: \_\_\_\_\_  
Representante Legal: \_\_\_\_\_  
NIT: \_\_\_\_\_  
Celular: \_\_\_\_\_  
Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

## 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 de adhesión o de utilización masiva, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conforma el ENCARGO FIDUCIARIO de PREVENTAS PROYECTO [NOMBRE PROYECTO] implica la aceptación por parte de EL(LOS) VINCULADO y/o ADHERENTE(S) de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en el CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN que como ADHERENTE(S) suscriba(n). En particular se destacan las que se enumeran a continuación, que implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL CONSTITUYENTE, así como para el(los) VINCUALDO(S) y/o ADHERENTE(S):

1. Con la firma del presente CONTRATO, acepta que el desarrollo del PROYECTO inmobiliario denominado [NOMBRE PROYECTO], es de responsabilidad única y exclusiva del CONSTITUYENTE, quien por su cuenta y riesgo realizará los diseños, promoción, comercialización, venta y construcción del PROYECTO.
2. El presente CONTRATO no constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de las unidades privadas del PROYECTO que se desarrollaran por cuenta y riesgo del CONSTITUYENTE, y no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.
3. La FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del PROYECTO ni como constructor, ni como interventor, ni como comercializador, ni como enajenador, ni de manera alguna como desarrollador, gerente, promotor o vendedor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio del PROYECTO, que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores, y así mismo, LA FIDUCIARIA no será responsable por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del PROYECTO, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en EL CONSTITUYENTE.

Lo anterior, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del ENCARGO FIDUCIARIO 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 los requisitos para cumplir las condiciones de giro 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 del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación; no obstante, LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de transferir al CONSTITUYENTE y/o al patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, para el desarrollo del PROYECTO, los recursos aportados por EL(LOS) VINCULADO(S) y/o 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 CONSTITUYENTE para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el 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 hechos derivados de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del CONSTITUYENTE.**
6. **LA FIDUCIARIA, no es codeudora, garante, asociada, ni avalista del CONSTITUYENTE; razón por la cual, en ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el ENCARGO FIDUCIARIO.**
7. **LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusiva del CONSTITUYENTE, una vez los mismos sean girados al CONSTITUYENTE y/o al patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, para el desarrollo del PROYECTO, con ocasión al cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.**
8. **El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio corresponde a un contrato de administración de recursos, mientras el CONSTITUYENTE acredita el cumplimiento a las condiciones establecidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la liberación de los recursos, evento en el cual se dispondrán a favor del CONSTITUYENTE y/o del patrimonio autónomo que se constituya en**

**virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, para el desarrollo del PROYECTO, para la destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.**

9. **Que EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) 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.**
10. **Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.**
11. **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.**
12. **Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones de giro de recursos y/o punto de equilibrio, contemplados en el Contrato de ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS [NOMBRE PROYECTO], el presente Contrato Individual de Vinculación perderá su vigencia, por lo tanto EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) procederá(n) a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y en ese sentido LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a EL(LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido; previas las deducciones y retenciones que correspondan.**

**En caso de que EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) no solicite(n) 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.**

13. **Que los recursos que entregarán EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) en desarrollo del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN se consignarán únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto; razón por la cual, EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiesta(n) que realizará(n) 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.**



14. Que la responsabilidad de LA FIDUCIARIA es de medio y no de resultado, por lo que en ningún caso LA FIDUCIARIA compromete recursos propios para dar cumplimiento al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO, sin perjuicio del deber fiduciario de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.
15. 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.
16. Con fundamento en la finalidad para la cual EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) entrega(n) los recursos antes indicados, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) 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 el presente CONTRATO, salvo que acuerde lo contrario con EL CONSTITUYENTE.
17. EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) autoriza(n) para que una vez se cumplan LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente CONTRATO, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S) a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble, sino que contrario a ello sean puestos a disposición del CONSTITUYENTE, para el desarrollo del PROYETO. No obstante, lo anterior si no se cumplen LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a EL(LOS) ADHERENTE(S).
18. EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) autoriza(n) al CONSTITUYENTE a efectos de instruir por escrito a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para que deduzca de los recursos administrados, y en favor del CONSTITUYENTE el equivalente al [indicar porcentaje] por ciento ( % ) 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(LOS) ADHERENTE(S) los eventos mencionados en la cláusula OCTAVA del presente CONTRATO. LA FIDUCIARIA deberá 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 CONSTITUYENTE, 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(LOS) ADHERENTE(S) y EL CONSTITUYENTE, sin intervención judicial.**

19. **EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del CONSTITUYENTE, EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del CONSTITUYENTE, 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.**
20. **EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) acepta(n), que el PROYECTO 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.**
21. **EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) conoce(n) y acepta(n) que EL CONSTITUYENTE podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL(LOS) ADHERENTE(S), 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(LOS) ADHERENTE(S) pretende(n) destinar los recursos que entrega a LA FIDUCIARIA para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá EL CONSTITUYENTE adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de 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 CONSTITUYENTE con total independencia de LA FIDUCIARIA y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de EL(LOS) ADHERENTE(S) y del CONSTITUYENTE contraídas con la celebración del presente contrato.**

**No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar EL CONSTITUYENTE en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL(LOS) ADHERENTE(S) respecto del proyecto inmobiliario, EL CONSTITUYENTE 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 DÉCIMA TERCERA.**

- 22. La FIDUCIARIA, no realizará actividades tales como cobro, recaudo, control y seguimiento respecto de los RECURSOS, en razón a que su gestión se limita únicamente al recibo y administración de los mismos; en tal sentido cualquier actividad que se requiera por fuera de la designada en este contrato a la FIDUCIARIA, estará a cargo del CONSTITUYENTE, quién es responsable de dicha verificación y su destino.**
- 23. Los recursos objeto de administración, se entienden recibidos cuando efectivamente hayan sido consignados en las cuentas que se designen para el efecto y el soporte de dicha operación haya sido remitido a la FIDUCIARIA por parte del CONSTITUYENTE, y/o por parte de EL(LOS) ADHERENTE(S).**
- 24. En caso de mora en el pago de los RECURSOS por parte del(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), la FIDUCIARIA no realizará actividades tendientes al cobro de los saldos adeudados, por lo que dichas gestiones de cobro deberán ser asumidas directamente por CONSTITUYENTE, o las personas naturales y/o jurídicas en que haya delegado y/o contratado dicha actividad, sin que para ello exista injerencia de LA FIDUCIARIA.**
- 25. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, son asumidos por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**
- 26. LAS PARTES declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir,**

**investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.**

**27. De conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, los dineros entregados por EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), no podrán ser retirados por él(ellos) hasta que: i) queden a su disposición con ocasión de no haberse cumplido por parte del CONSTITUYENTE en los términos previstos en el Contrato de ENCARGO FIDUCIARIO, con las condiciones para acreditar punto de equilibrio Del PROYECTO, o ii) se produzca el desistimiento de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.**

**28. En caso de que EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, LA FIDUCIARIA, previa instrucción del CONSTITUYENTE, podrá dar por terminado unilateralmente el CONTRATO DE VINCULACIÓN del(los) ADHERENTE(S) incumplido(s), sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno, ni constitución en mora, para lo cual LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar los recursos entregados por EL(LOS) ADHERENTE(S), previa deducción de la sanción que para tal efecto se haya establecido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, contra los aportes que tenga(n) reportados EL(LOS) ADHERENTE(S), hasta el momento en el cual se haga efectiva la sanción, y de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de LA FIDUCIARIA; en caso tal de que efectivamente exista un remanente de recursos. La sanción, se aplica por cuenta única y exclusiva del CONSTITUYENTE.**

**En el evento en que EL CONSTITUYENTE notifique a LA FIDUCIARIA su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción, LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar los recursos entregados por ADHERENTE(S), según corresponda, previas las deducciones anteriormente mencionadas según aplique. Por lo tanto, EL CONSTITUYENTE quedará en libertad de vincular con relación a la unidad inmobiliaria designada, a terceros.**

**Sin perjuicio de lo aquí previsto, EL CONSTITUYENTE ejercerá a su discreción las acciones legales que puedan incoarse contra EL(LOS) ADHERENTE(S) incumplidos, incluyendo iniciar el cobro judicial de las obligaciones que por el CONTRATO DE VINCULACIÓN contrae EL(LOS) ADHERENTE(S), toda vez que dicho documento presta merito ejecutivo, siendo de cargo de este(os) último(s), todos los costos, gastos y costas que ocasione la cobranza judicial o**

**extrajudicial, incluyendo los honorarios de abogados. Cualquiera de los pagos que efectúe(n) EL(LOS) ADHERENTE(S) serán aplicados por LA FIDUCIARIA, previa instrucción del CONSTITUYENTE, en primer lugar, al pago de los intereses pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.**

**29. Si se verifica el incumplimiento por parte del CONSTITUYENTE con respecto a las obligaciones contraídas con EL(LOS) ADHERENTE(S) en virtud del CONTRATO DE VINCULACIÓN suscrito por dichos intervinientes, EL CONSTITUYENTE será sancionado en la forma prevista en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO y el CONTRATO DE VINCULACIÓN, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar derivadas del incumplimiento contractual.**

**30. EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) que suscriba(n) el CONTRATO DE VINCULACIÓN podrá(n) desistir en caso de que no se encuentre(n) de acuerdo con las modificaciones que se aprueben al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO, siempre que estas modificaciones afecten o disminuyan sus derechos, sin penalidad alguna, conforme se desprende del Contrato de ENCARGO FIDUCIARIO y del CONTRATO DE VINCULACIÓN.**

**31. El CONSTITUYENTE se obliga a suministrar a EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 -Estatuto del Consumidor-. Así mismo, se obligan a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, por tales conceptos.**

**EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S) manifiesta(n) que, al momento de suscribir el presente CONTRATO conoce(n) y acepta(n) la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS, incluyendo las sanciones y penalizaciones; sin perjuicio de los demás aspectos que para tal efecto se regulen en el presente CONTRATO y el Contrato de ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS [NOMBRE PROYECTO]:**

**EL(LOS) ADHERENTE(S),**

Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre: \_\_\_\_\_  
Cédula o Pasaporte: \_\_\_\_\_

**CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN –  
ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS**



**Página 14 de 50**

Representante Legal: \_\_\_\_\_

NIT: \_\_\_\_\_

Celular: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

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

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

Cédula o Pasaporte: \_\_\_\_\_

Representante Legal: \_\_\_\_\_

NIT: \_\_\_\_\_

Celular: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DE LAS REVELACIONES Y/O  
CLAUSULAS LIMITATIVAS – CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE  
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS \_\_\_\_\_**

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

**CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN - ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS \_\_\_\_\_**

Entre los suscritos,

- (i) (a) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en \_\_\_\_\_ identificado(a) con la cédula de ciudadanía (o pasaporte) número \_\_\_\_\_ expedida(o) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, (obrando en nombre propio \_\_) (actuando como representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con NIT \_\_\_\_\_, domiciliada en \_\_\_\_\_, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal –adjunto-); y (b) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en \_\_\_\_\_ identificado(a) con la cédula de ciudadanía (o pasaporte) número \_\_\_\_\_ expedida(o) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, (obrando en nombre propio \_\_) (actuando como representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con NIT \_\_\_\_\_, domiciliada en \_\_\_\_\_, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal –adjunto-); en mi (nuestra) calidad de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en un porcentaje de participación de \_\_\_\_\_ %, \_\_\_\_\_ respectivamente.
- (ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de \_\_\_\_\_ obra en nombre y representación de la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con el NIT. \_\_\_\_\_, sociedad comercial domiciliada en \_\_\_\_\_, constituida mediante \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), inscrita en la Cámara de Comercio el \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) con el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ –adjunto-, y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL CONSTITUYENTE**.
- (iii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, 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 (1.992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



Notarial de Bogotá D.C., calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia – *adjunto*-, sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**

Quienes en adelante podrán denominarse conjuntamente como las **PARTES**, manifestaron que han decidido suscribir el presente Contrato Individual de Vinculación al **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS** \_\_\_\_\_, contenido en el presente documento, el cual 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

**PRIMERA:** Que **EL CONSTITUYENTE** se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario de vivienda denominado \_\_\_\_\_, el cual consiste en un \*[edificio/complejo/conjunto]\*, conformado por \_\_\_\_\_ \*[apartamentos/casas/apartaestudios]\* \_\_\_\_\_ \*[parqueaderos –según aplique-]\*, \_\_\_\_\_ \*[depósitos –según aplique-]\* y zonas comunes. 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**.

El proyecto se adelantará sobre el(los) lote(s) de terreno ubicado(s) en el \_\_\_\_\_, inmueble(s) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es \_\_\_\_\_, identificado con \*[NIT/C.C.]\* número \_\_\_\_\_, quién mediante comunicación de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_) autorizó a **EL CONSTITUYENTE** para adelantar la promoción y comercialización del **PROYECTO**, y así mismo, para instruir a **LA FIDUCIARIA** en todo lo concerniente a la ejecución del **CONTRATO**.

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), se celebró entre la sociedad \_\_\_\_\_, en su calidad de **CONSTITUYENTE**, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, un Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS** \_\_\_\_\_ -en adelante el Contrato de Encargo Fiduciario-, contrato principal que hace parte del presente contrato de adhesión.

**TERCERA:** Que **EL CONSTITUYENTE** realizará bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** \_\_\_\_\_, para que una vez



cumplidas las **CONDICIONES** de liberación de recursos y/o punto de equilibrio, en los términos establecidos tanto en el Contrato de Encargo Fiduciario, así como en el presente Contrato Individual de Vinculación, **LA FIDUCIARIA** los libere a favor del **CONSTITUYENTE**, y/o del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**.

**CUARTA:** La **FIDUCIARIA** a través de un Encargo Fiduciario, administrara los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, cuyo reglamento y prospecto manifiesto(amos) conocer y aceptar por haber recibido copia del mismo.

**QUINTA:** Que para efectos del presente contrato el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, la comercialización, gerencia, desarrollo y construcción del mismo.

**SEXTA:** Que con la suscripción del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** quedará(n) vinculado(s) inicialmente al **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**, al **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS** \_\_\_\_\_, para que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario se dispongan a favor del **CONSTITUYENTE** y/o del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**, los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, junto con sus eventuales rendimientos, para el desarrollo y ejecución del **PROYECTO**, de conformidad con los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.

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

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. - OBJETO:** El presente **CONTRATO** tiene por objeto las siguientes finalidades: **(i)** Que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** aportados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** para la futura adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**, y administre los mismos en los **FIC**, hasta el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, **(ii)** Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** por parte del **CONSTITUYENTE**, entregar, girar y/o transferir los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **CONSTITUYENTE** y/o del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**, **(iii)** Restituir los **RECURSOS** a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



**ADHERENTE(S)**, en el evento de que **EL CONSTITUYENTE** no de cumplimiento a las **CONDICIONES**, dentro del plazo establecido en el presente **CONTRATO**, y **(iv)** Las demás actividades derivadas del objeto del presente **CONTRATO**.

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

**Parágrafo Segundo:** La utilización del esquema fiduciario para el presente contrato, obedece al 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.

**SEGUNDA. - DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO:** El desarrollo, comercialización y gerencia del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, será llevado a cabo única y exclusivamente por parte del **CONSTITUYENTE**, y **LA FIDUCIARIA** a través del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO** \_\_\_\_\_, 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 **CONSTITUYENTE** como desarrollador del proyecto.

**TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS:** Los riesgos particulares asociados al negocio a que se refiere este **CONTRATO**, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por **LA FIDUCIARIA** y aceptada por **EL CONSTITUYENTE**, en virtud de la cual se celebra este **CONTRATO** y forma parte integral del mismo. Adicionalmente **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos de tipo general asociados a este **CONTRATO**.

**RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA** cuenta con un procedimiento para la estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del **CONTRATO**, la revisión de las obligaciones y derechos del **CONSTITUYENTE**, el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** y de **LA FIDUCIARIA**.

Con relación al **SIAR (SISTEMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS)** **LA FIDUCIARIA** cuenta con un sistema integrado por los siguientes sistemas:

**RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SC-CER162404

y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

**RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL CONSTITUYENTE**, así como el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que, para el presente negocio, dado que no posee portafolio de inversión asociado, **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

**RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL CONSTITUYENTE**, así como el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

**RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual contempla las etapas y los elementos para la administración de este riesgo y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento. Adicionalmente, cuenta con manuales, procedimientos y sistemas de información que permiten realizar el seguimiento y control a las transacciones de **EL CONSTITUYENTE**, así como el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que.

**RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera 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.

Las **PARTES** con la suscripción del presente **CONTRATO**, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente **CONTRATO**.

**CUARTA. - ENTREGA DE RECUROS:** El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** entrega(n) a **LA FIDUCIARIA** en la fecha de firma del presente Contrato Individual de Vinculación, la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) lo cual acredita con el depósito efectuado en el Banco Bancolombia S.A., mediante Tarjeta de Recaudo con Código de

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



Barras, para el **ENCARGO No.** \_\_\_\_\_, del **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra, y se obliga a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señaladas en el **ANEXO No. 1** del presente contrato Individual de Vinculación.

De otra parte, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que se compromete(n) a entregar las sumas relacionadas en el **ANEXO No. 1** en las fechas allí señaladas, el cual forma parte integral del presente contrato, a través de depósito efectuado en el Banco Bancolombia S.A, *únicamente* mediante Tarjeta de Recaudo con Código de Barras para el **ENCARGO No.** \_\_\_\_\_, que para el efecto declara recibida con la suscripción de este documento. Por lo anterior, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que realizará(n) consignaciones a través de la tarjeta de recaudo antes indicada, y que, por tanto, no hará(n) 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(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** 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 No. 12606445472 del Banco Bancolombia S.A., a nombre de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**
3. Solicitar formalmente al **CONSTITUYENTE** la expedición de la nueva tarjeta de recaudo, para lo cual deberá adjuntar copia del denuncia y de la consignación antes mencionada. Dicha comunicación debe indicar la unidad de dominio privado a la cual fue(ron) vinculado(s).

**Parágrafo Segundo:** Con fundamento en la finalidad para la cual el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** entrega los recursos antes indicados, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) 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 la unidad de dominio privado asignada, salvo que acuerde lo contrario con **EL CONSTITUYENTE**.

**Parágrafo Tercero: EL CONSTITUYENTE** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de el(los) el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

**Parágrafo Cuarto:** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor del

**CONSTITUYENTE**, la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**Parágrafo Quinto:** Los pagos que haga(n) el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación.

**Parágrafo Sexto:** Si el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se tendrá por incumplido por parte de éste(os) el presente **CONTRATO**, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor del **CONSTITUYENTE**.

**QUINTA. - RENDIMIENTOS:** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** autoriza(n) para que una vez se cumplan **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, 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, sino que contrario a ello, sean puestos a disposición del **CONSTITUYENTE** para el desarrollo del proyecto; no obstante lo anterior si no se cumplen **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**.

**SEXTA. - INSTRUCCIONES PARA LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS:** Por medio del presente contrato el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** instruye(n) a **LA FIDUCIARIA**, para que los recursos que entregue al Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, sean entregados a favor del **CONSTITUYENTE** y/o a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**, una vez **EL CONSTITUYENTE** acredite ante **LA FIDUCIARIA** que ha cumplido con los requisitos establecidos en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS** \_\_\_\_\_.

**SEPTIMA. - BENEFICIO:** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** tendrá(n) derecho a que una vez cumplidos los requisitos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, **EL CONSTITUYENTE** y/o el patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**, disponga de los recursos por estos aportados junto con los eventuales rendimientos respectivos, y se impute al precio únicamente el valor de los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, sobre la(s) siguientes(s) unidad(es) construida(s) del proyecto:

UNIDAD INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_.

ÁREA CONSTRUIDA: \_\_\_\_\_.

ÁREA PRIVADA: \_\_\_\_\_.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



PRECIO: \_\_\_\_\_. [pactado en salarios mínimos mensuales legales vigentes estimados a la fecha de escrituración]

**Parágrafo primero:** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** instruye(n) a **FIDUCIARIA CENTRAL**, para que los eventuales rendimientos que generen los recursos a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, que se produzcan con ocasión a los recursos por ellos aportados y que correspondan al valor de la unidad, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado, sino que contrario a ello, sean puestos a disposición del **CONSTITUYENTE** para el desarrollo del proyecto, solamente si hay cumplimiento por parte de este último, en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, así como en el Contrato de Encargo Fiduciario para la liberación de los recursos.

**OCTAVA. - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S):** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** autoriza(n) a **EL CONSTITUYENTE** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor del **CONSTITUYENTE** el equivalente al [indicar porcentaje] por ciento (\_\_\_%) de los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, y que se encuentren reflejados en el momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba comunicación escrita por parte del **CONSTITUYENTE** en la cual informe el acaecimiento de alguna de las circunstancias que se mencionan a continuación por parte del(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**:

1. La terminación del presente contrato de manera unilateral (desistimiento) por parte del(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**.
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.
3. En caso de que el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción del **CONSTITUYENTE** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vincularon, sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno.
4. La no suscripción del contrato de promesa de compraventa con **EL CONSTITUYENTE**, este último 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 **EL CONSTITUYENTE**, 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, 3 y 4 anteriores, dentro de los subsiguientes cinco (5) días hábiles, **EL CONSTITUYENTE** deberá remitir comunicación

escrita dirigida a el(los) **VINCULADO(S)** y/o **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 CONSTITUYENTE** o el(los) **VINCULADO(S)** y/o **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 **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, tales como, pero son limitarse a: 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 CONSTITUYENTE** o el(los) **VINCULADO(S)** y/o **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(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que frente a la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en el numeral 1º y 3º es causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre aquellos con **EL CONSTITUYENTE**, sin intervención judicial. El evento descrito en el numeral 2º, 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 del(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, 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) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(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 favor de aquellos, 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 de **EL CONSTITUYENTE** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción.

**Parágrafo tercero:** En el evento que el retiro anticipado o incumplimiento por parte del(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** se encuentre plenamente justificado y derive directamente de incumplimientos imputables a **EL CONSTITUYENTE** 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 y/o transferencia del ciento por ciento (100%) de los recursos recibidos por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en el Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **CONSTITUYENTE** y/o del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un

Contrato de Fiducia Inmobiliaria, para el desarrollo del **PROYECTO**, se hará siempre y cuando **EL CONSTITUYENTE**, acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, dentro del término dispuesto en el Contrato de Encargo Fiduciario, así como del presente Contrato Individual de Vinculación:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.
- b. 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.
- c. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por la sociedad **CONSTITUYENTE**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- d. Certificado 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 que la titularidad jurídica plena está en cabeza de cualquiera de **EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)**, o de un **FIDEICOMISO** constituido para el efecto. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.

En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán de manera individual los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días–.

- e. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- f. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL CONSTITUYENTE** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- g. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por el **CONSTITUYENTE**, los recursos aportados y por aportar por el(los)



**VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc.), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del proyecto, **EL CONSTITUYENTE**, conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al fideicomiso constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes.

De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público de la sociedad **CONSTITUYENTE**.

- h. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por la sociedad **CONSTITUYENTE**, en la que indique lo siguiente:
- Que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
  - Que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, no corresponden a terceros vinculados al **EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que, en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.
- i. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituidas por la sociedad **CONSTITUYENTE**, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- j. Informe preliminar de un **VEEDOR** designado por **LA FIDUCIARIA** y certificación del Contador Público de la sociedad **CONSTITUYENTE**, en caso de que exista

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



inversión en obra y avance en la ejecución de la misma. Así mismo, el **VEEDOR** deberá certificar el porcentaje de avance de obra.

- k. Entregar el presupuesto, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por la sociedad **CONSTITUYENTE** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto; así como también remitir a **LA FIDUCIARIA** dichos documentos en formato Excel.

**DÉCIMA. - PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: EL CONSTITUYENTE** deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones indicadas previamente, a más tardar el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), fecha que se prorrogará automáticamente por \_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses adicionales, esto es hasta el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – PREVENTAS**

Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** de las unidades inmobiliarias que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

**Parágrafo primero:** En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, previo a la suscripción del correspondiente Otrosí, **EL CONSTITUYENTE** informará al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la modificación, con el fin de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido, puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; caso en el cual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al envío de la notificación, **EL CONSTITUYENTE** deberán aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

Con ocasión a lo anterior, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** que acepten la ampliación del término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, deberán suscribir en ese sentido, el correspondiente Otrosí al presente Contrato Individual de Vinculación. En todo caso, la ampliación del término deberá estar de acuerdo con los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.

**Parágrafo Segundo:** En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este **CONTRATO** y en el Contrato de Encargo Fiduciario; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la

liberación de recursos, y proceder en este evento, con la restitución del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

**Parágrafo Tercero:** En evento en el cual, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** no acepte(n) la prórroga notificada por **EL CONSTITUYENTE**, estos primeros podrán terminar unilateralmente su vinculación a los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sin que les sea aplicada la sanción allí descrita.

**DÉCIMA PRIMERA. - INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** En el evento en que **EL CONSTITUYENTE** no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación, este perderá su vigencia y por lo tanto, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** procederá(n) a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a favor de el(los) **VINCULADO(S) y/o 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) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** no solicite(n) 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 del **CONSTITUYENTE**, con respecto a las obligaciones contraídas por este (diferentes al no acreditamiento de las **CONDICIONES**), y a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en virtud del presente contrato, incluyendo pero sin limitarse, a aquellas obligaciones relativas a la construcción, escrituración y entrega de la unidad inmobiliaria; **LA FIDUCIARIA** podrá hacer efectiva la sanción a cargo del **CONSTITUYENTE**, y a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** equivalente al diez [indicar porcentaje] por ciento (  %) de los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** al momento del incumplimiento por parte de **CONSTITUYENTE**, sin perjuicio de las demás acciones legales que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** pueda(n) ejercer en contra del **CONSTITUYENTE**.

**Parágrafo tercero:** En todo caso, bajo ninguna circunstancia podrá entenderse como un incumplimiento del **CONSTITUYENTE** la no acreditación de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, en los términos establecidos en el presente contrato; en consecuencia, las partes aceptan que la sanción de la que trata el parágrafo segundo anterior, no aplicará ante tal evento, toda vez que ante la ocurrencia del mismo, **LA FIDUCIARIA** procederá a la

devolución de los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, junto con sus respectivos rendimientos.

**DÉCIMA SEGUNDA. - RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO:** El proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_ que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del **CONSTITUYENTE**, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del **CONSTITUYENTE**; 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) resultante(s) del proyecto inmobiliario.

No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **CONSTITUYENTE**, los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S) y/o 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 CONSTITUYENTE** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el 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(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** acepta(n), que el proyecto inmobiliario puede ser objeto de modificaciones debido a 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(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que **EL CONSTITUYENTE** podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, 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(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** pretende(n) destinar los recursos que entrega a **LA FIDUCIARIA** para su administración en virtud del presente contrato; es decir, que solo podrá **EL CONSTITUYENTE** adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos del(los) **VINCULADO(S) y/o 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 **CONSTITUYENTE**, con total independencia de **LA FIDUCIARIA**, y sin que dichas discrepancias afecten las

obligaciones del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** y de **EL CONSTITUYENTE** contraídas con la celebración del presente contrato.

No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar **EL CONSTITUYENTE** en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** respecto del proyecto inmobiliario, **EL CONSTITUYENTE** deberá: (i) notificar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** eventualmente afectado(s), las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** o de la mayoría simple de(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, según corresponda. En el evento que **EL CONSTITUYENTE** no obtenga la autorización correspondiente, a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** le(s) 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(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S):** Además de las obligaciones que se establezcan en el Contrato de Promesa de Compraventa y/o Documento de Vinculación de Beneficiario de Área, que suscriba el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, 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 No. 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 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 firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



- Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
6. Junto con los documentos señalados en el numeral anterior, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n) 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) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n) 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 DE(LOS) ADHERENTE(S)**, este(os) deberá(n) 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 **CONSTITUYENTE** 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(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, 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 **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** como cliente de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deberá(n) cumplir las siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, el(los) **VINCULADO(S) y/o 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) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin; y *(iii)* que el(los) **VINCULADO(S) y/o 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 CONSTITUYENTE:** Son obligaciones de **EL CONSTITUYENTE**, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 ●PBX (57) 601-4124707 ●Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 ●PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
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. Suministrar a el(los) **VINCULADO(S) y/o 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 CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante el(los) **VINCULADO(S) y/o 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 y Circular Externa 004 de 2024 de la Superintendencia de Industria y Comercio; así como las que posteriormente las modifiquen, complementen o sustituyan. 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 dichas Circulares.
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) **VINCULADO(S) y/o 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 DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
7. Informar al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado su vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda

- perfeccionada el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deberán cumplir las condiciones exigidas por **LA FIDUCIARIA** en el presente **CONTRATO**.
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 **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
  9. Suscribir junto con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero a los **FIC**; 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 cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
  10. 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 CONSTITUYENTE**, conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
  11. 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) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
  12. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando el(los) **VINCULADO(S) y/o 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 **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
  13. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido de **EL CONSTITUYENTE** devolverán a éstos, los dineros depositados en los **FIC** junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento.
  14. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, **EL CONSTITUYENTE** tiene la facultad de aplicar a cargo de aquellos, la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el porcentaje de penalidad establecido en los **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, al momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba la solicitud de desistimiento o reciba instrucción de **EL CONSTITUYENTE** de dar por terminado el presente contrato. La indemnización se aplica al(los) **VINCULADO(S) y/o**



- ADHERENTE(S)** por cuenta única y exclusiva de **EL CONSTITUYENTE**, para lo cual se observarán los términos establecidos en el presente contrato.
15. Notificar por escrito a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** 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**.
  16. 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) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en los **FIC**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
  17. 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.
  18. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
  19. 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 del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o futuros adquirentes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.
  20. Remitir a **LA FIDUCIARIA** de manera trimestral un informe con el registro fotográfico de la exhibición de la publicidad remitida por la Fiduciaria a éste.
  21. Las demás que normativamente sean aplicables, y las previstas en el Contrato de Encargo Fiduciario.

**DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones que se establezcan en el Contrato de Encargo Fiduciario suscrito junto con el **CONSTITUYENTE**, **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(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
2. Invertir en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**, el cien por ciento (100%) de los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
3. Remitir un extracto de cuenta de manera trimestral y que contendrá la siguiente información: Identificación del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, saldo inicial y final del período revelado, el valor y la fecha de los recursos recibidos, adicionados y retirados por aquellos, 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 CONSTITUYENTE**, las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario.
5. Otorgar escritura pública mediante la cual se transfiera a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación, única y exclusivamente cuando el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** 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 **CONSTITUYENTE** para tales efectos.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHOS DEL ADHERENTE:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, el(los) **VINCULADO(S) y/o 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(eron) el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, 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(estos) aportados junto con los eventuales rendimientos que generen, en el evento en que **EL CONSTITUYENTE** 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 CONSTITUYENTE** o el patrimonio autónomo que se constituya para tal fin disponga de los recursos aportados, 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 CONSTITUYENTE**, de acuerdo con los términos establecidos en el presente contrato.

**DÉCIMA OCTAVA. - DERECHOS DEL CONSTITUYENTE:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL CONSTITUYENTE** 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 del **CONSTITUYENTE**, la sanción pactada en el presente contrato por retiro anticipado o incumplimiento por parte del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(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 a **EL CONSTITUYENTE**, 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:

- 20.1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 20.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
- 20.3. Por vencimiento del término estipulado.
- 20.4. Por incumplimiento del **EL CONSTITUYENTE**, 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 -.
- 20.5. Por mora del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** superior de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones.
- 20.6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
- 20.7. Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligado **EL CONSTITUYENTE**, a notificar esta circunstancia a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 20.8. Por solicitud del **EL CONSTITUYENTE**, de manera unilateral, previa notificación de cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
- 20.9. Por el no pago de la comisión fiduciaria pactada en el Contrato de Encargo Fiduciario, a cargo del **CONSTITUYENTE**.
- 20.10. Por cumplimiento del objeto contractual o por alguna de las causales establecidas en el presente contrato.
- 20.11. En los eventos descritos en la cláusula octava del presente Contrato de Vinculación Individual.
- 20.12. En el caso de las personas naturales, por muerte del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, aún en los casos donde varias personas se hayan vinculado por la misma **UNIDAD INMOBILIARIA**; así como también, si son admitidos en Proceso de Insolvencia de Persona Natural.

- 20.13. En el caso de las personas jurídicas, cuando sean admitidos en Proceso de Reorganización Empresarial, o un proceso de liquidación obligatoria o voluntaria del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 20.14. 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 del **EL CONSTITUYENTE**, y el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** con sus obligaciones de atender los gastos del **ENCARGO FIDUCIARIO**.
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 al **EL CONSTITUYENTE**, y/o el(los) **VINCULADO(S) y/o 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 CONSTITUYENTE**, y el(los) **VINCULADO(S) y/o 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 a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, así como al **EL CONSTITUYENTE**, a través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (05) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal de terminación del Contrato Individual de Vinculación. Si una vez transcurrido el termino anterior, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, y/o **EL CONSTITUYENTE**, 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 del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, según corresponda.

**Parágrafo segundo:** Ocurrida una cualquiera de las causales de terminación estipuladas en la presente cláusula, bastará la simple notificación que se le haga a la otra parte para entenderse terminado este contrato a partir de la fecha de la citada notificación, sin necesidad de pronunciamiento judicial o requerimiento legal alguno para ninguna de las partes.

**Parágrafo tercero:** En el caso de fallecimiento de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, éste autoriza de manera expresa que este contrato se resolverá de pleno derecho, pudiendo el **CONSTITUYENTE** disponer de la **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO** con toda libertad, restituyendo las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, una vez se haya radicado ante la **FIDUCIARIA**, bien sea la sentencia judicial por medio de la cual se apruebe el trabajo de partición debidamente ejecutoriada, o la escritura pública mediante la cual se haya liquidado la herencia a fin de validar a quien corresponden dichos recursos del que era titular el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** fallecido(s).

En el caso donde varias personas ostenten la calidad de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** solo quedará sujeto a esta condición el aporte del causante, quedando desde ahora autorizado el **CONSTITUYENTE**, por el resto de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, a disponer del inmueble y reasignarlo a terceros.

Para ofrecer nuevamente la unidad privada bastará como único requisito que **EL CONSTITUYENTE**, allegue copia del acta de defunción del **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** fallecido. Con respecto a la restitución de los aportes, en caso de haberse iniciado la construcción, se procederá conforme a lo previsto en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Octava de este contrato. En este caso no habrá lugar al reconocimiento de la sanción por incumplimiento del **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

**Parágrafo cuarto:** En caso de disolución, proceso concursal o liquidación del **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, éste(os) autoriza(n) de manera expresa con la suscripción de este documento al **EL CONSTITUYENTE**, para liberar la unidad privada a la que se refiere este contrato, quedando éste último en capacidad de ofrecerlo a terceros y debiendo **LA FIDUCIARIA** como administradora del **ENCARGO FIDUCIARIO** dejar las sumas entregadas por la sociedad **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, invertidas en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra, hasta tanto la autoridad competente indique: **(i)** a quién debe restituirse los aportes entregados u **(ii)** ordene dejarlos a su disposición para el efecto.

Para ofrecer nuevamente la unidad privada bastará como único requisito que **EL CONSTITUYENTE**, allegue copia de la decisión judicial en la que se acredite que **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se encuentra sometido al proceso concursal o liquidación obligatoria. En el caso de liquidación voluntaria bastará el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, en el cual conste que se haya disuelta y en estado de liquidación, y la

restitución de los aportes se realizará: **(i)** a favor de los adjudicatarios relacionados en la cuenta final que se registre en la Cámara de Comercio, o **(ii)** mediante petición elevada por el liquidador para dejar los recursos a favor del proceso liquidatorio. En ambos casos habrá lugar al reconocimiento de la sanción por incumplimiento del **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

Si la calidad de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la ostentan varias personas, solo quedará sujeto a esta condición el aporte de la persona jurídica afectada, quedando desde ahora autorizado **EL CONSTITUYENTE**, por el resto de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** vinculados a través de este documento, a disponer del inmueble y ofrecerlo a terceros.

Con respecto a la restitución de los aportes, en caso de haberse iniciado la construcción, se procederá conforme a lo previsto en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Octava de este contrato.

**VÍGESIMA PRIMERA. - CESIÓN:** El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** podrá(n) ceder en todo o en parte su posición contractual dentro del presente Contrato Individual de Vinculación, previa información y aprobación del **CONSTITUYENTE** y de **LA FIDUCIARIA**, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, y del lleno de requisitos jurídicos requeridos para tal fin. **EL CONSTITUYENTE** o **LA FIDUCIARIA** 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 **ENCARGO**, 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) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n) seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del presente Contrato de Vinculación Individual.

**Parágrafo:** **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTITUYENTE** garantizarán que no existan condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** de ceder su posición contractual en cualquier momento. En el evento en que **LA FIDUCIARIA** y/o **EL CONSTITUYENTE**, se opongan 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 **EL CONSTITUYENTE** y por **EL ADHERENTE** o por sus cesionarios, en la fecha, hora y notaría establecidos en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en calidad de

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



promitente(s) comprador(es), junto con **EL CONSTITUYENTE**, en calidad de promitente vendedor.

**Parágrafo:** En el Contrato de Promesa de Compraventa que se suscriba para tal fin, se indicará por parte del **CONSTITUYENTE** la fecha y hora de entrega real y material del inmueble descrito en el presente contrato, a favor de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

**VIGÉSIMA TERCERA. - VIGENCIA:** La vigencia del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** estará determinada por la vigencia del Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS** \_\_\_\_\_, suscrito el \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), entre el **CONSTITUYENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, cuyo texto en su integridad declaro(declaramos) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **CONSTITUYENTE** 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 D.C., y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

**EL CONSTITUYENTE:**

Dirección: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Celular: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**EL(LOS) ADHERENTE(S):**

Dirección: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Celular: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**LA FIDUCIARIA**

Dirección: Avenida el Dorado No. 69 A – 51 Torre B, Piso 3.  
Ciudad: Bogotá D.C.  
Teléfono: (601) 390 0800  
Correo electrónico: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**VÍGESIMA QUINTA. - NO LOCALIZACIÓN DEL ADHERENTE:** En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, 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) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en virtud de la suscripción del presente contrato, 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 DEL ADHERENTE:** El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** declara(n) 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 SÉPTIMA. - 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:

- 27.1 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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)





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).

27.2 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(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**. Adicionalmente, el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** 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.

27.3 La jurisdicción ordinaria.

**VÍGESIMA OCTAVA. - INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO:** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que ha(n) recibido, conocido, revisado y aceptado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del **ENCARGO** 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), a través de la siguiente ruta: <https://www.fiducentral.com/images/files/Cartilla-Negocios-2016.pdf>.

Adicionalmente, el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** manifiesta(n) 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 carteles y afiches en los cuales se explica de manera sencilla el funcionamiento del negocio fiduciario, que el **CONSTITUYENTE** 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(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, manifiesta(n) conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

1. Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del **PROYECTO** es de responsabilidad única y exclusiva del **CONSTITUYENTE**, quien por su cuenta y riesgo realizará los diseños, promoción, comercialización, venta y construcción del **PROYECTO**.
2. No constituye por parte de **LA FIDUCIARIA** de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto, que se construirán por cuenta y riesgo del **CONSTITUYENTE**.
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 CONSTITUYENTE**, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la **FIDUCIARIA** de manera previa a la celebración del Contrato de Encargo Fiduciario, 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 a **EL CONSTITUYENTE**, y/o a favor del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, los recursos aportados por el(los) **VINCULADO(S)** y/o **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 CONSTITUYENTE**, 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 CONSTITUYENTE**.
6. **LA FIDUCIARIA** no es codeudora, garante, ni avalista de **EL CONSTITUYENTE** o del **FIDEICOMISO**, que se llegará a constituir en virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario.
7. **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL CONSTITUYENTE**, y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **ENCARGO**.
8. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto ni como constructor, ni como interventor.
9. **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE** una vez los mismos sean girados al **CONSTITUYENTE**, 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, y si se da cumplimiento a las condiciones establecidas para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario, se disponga bien sea a favor del **CONSTITUYENTE** y/o del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos

Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**, los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** 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 Encargo Fiduciario celebrado entre **EL CONSTITUYENTE** y **LA FIDUCIARIA**, el presente Contrato Individual de Vinculación perderá su vigencia y por lo tanto, el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a su favor 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) **VINCULADO(S)** y/o **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.

**TRIGÉSIMA.- EN CUANTO A LA PUBLICIDAD DEL PROYECTO:** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que con respecto a la publicidad del proyecto, las imágenes, planos, fotos, diseños, dimensiones, distribuciones de áreas y medidas, espacios, acabados, elementos decorativos, propuestas de mobiliario, perspectivas, paisajismo, entre otros, del proyecto inmobiliario, contenidos en brochures, en renders, en vayas o en avisos publicitarios,

son estrictamente representaciones artísticas y por lo tanto no configuran ningún tipo de compromiso contractual por parte del **CONSTITUYENTE** con el diseño interior o el mobiliario en cantidad o estilo. La información contenida en toda la publicidad del **PROYECTO** podrá ser modificada en cualquier momento sin previo aviso, atendiendo ajustes que, a criterio del arquitecto creador del diseño, pueda mejorar la funcionalidad y estética del mismo, o por disponibilidad de los materiales al momento de la construcción. Las áreas son aproximaciones y pueden ser modificadas debido a ajustes técnicos, de diseño y/o procesos constructivos según las aprobaciones de las autoridades competentes. Los apartamentos se entregarán sin mobiliario. Lo anterior en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 para prevenir la publicidad engañosa que pueda afectar a terceros.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- DEFENSOR DEL CLIENTE:** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que la **FIDUCIARIA** lo(s) ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Cliente Financiero de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, conoce quien ostenta ese cargo en la **FIDUCIARIA**, que conoce las funciones y obligaciones la figura del Defensor del Cliente Financiero, y que se le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente al Defensor del Cliente con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley 795 de 2003 y su Decreto Reglamentario 690 del mismo año, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES:** Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que la **FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente **CONTRATO** será encargada de los datos personales y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), y que **EL CONSTITUYENTE**, como responsable del manejo de datos personales del(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** manifiesta conocer y aceptar.

**TRIGÉSIMA TERCERA.- AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** Si para la ejecución del presente contrato resulta necesario el tratamiento de datos personales, con la firma del presente documento, cada una de las partes, de manera previa, expresa e informada autoriza a la otra para que, directamente o a través de sus encargados del tratamiento de datos personales, lleve a cabo la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, transferencia y transmisión (el "tratamiento") de sus datos personales y de los datos personales de terceros que está entregando con ocasión de la relación contractual. Esto, exclusivamente para las finalidades propias de la ejecución del contrato y para las que resulten similares o análogas a éste. En todo caso, las partes conocen que a los Titulares de datos personales les asisten los derechos consignados en el artículo 8º de la Ley 1581 de 2012. El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) el Manual Políticas y Procedimientos de Datos Personales de Fiduciaria Central S.A. y

que la información proporcionada es veraz, completa, exacta, actualizada y verificable. Mediante la firma del presente documento, manifiesta que reconoce y acepta que cualquier consulta o reclamación relacionada con el tratamiento de sus datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante Fiduciaria Central S.A., quien es responsable del tratamiento, cuya página web es <http://www.fiducentral.com/> y correo electrónico para este fin [habeasdata@fiducentral.com](mailto:habeasdata@fiducentral.com).

**TRIGÉSIMA CUARTA.- DECLARACIÓN PARA DEVOLUCIÓN DE RECURSOS:** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** informa(n) que el número de la cuenta bancaria para la devolución de los recursos entregados a los que haya lugar, en los eventos en que así proceda, es la cuenta de **AHORROS (\_\_\_)** / **CORRIENTE (\_\_\_)** número \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_, la cual se encuentra a mi(nuestro) nombre; no obstante, en caso de tener que realizarse devolución de los recursos por parte del **CONSTITUYENTE** a favor del(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, este(os) último(s) se obligan a entregar a los primeros, la correspondiente certificación bancaria a su nombre, entendiéndose que el **CONSTITUYENTE** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente.

**TRIGÉSIMA QUINTA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente **CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES**.

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 \_\_\_\_\_ (202\_).

El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**,

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE:**  
CC.

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE:**  
CC.

**EL CONSTITUYENTE,**

\_\_\_\_\_  
\*[Nombre]  
\* C.C. No. \_\_\_\_\_ de \*[\_\_\_]\*  
Representante Legal

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



\*[Nombre Sociedad]

\*[NIT]\*

## **LA FIDUCIARIA**

C.C. No. \_\_\_\_\_

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

NIT. 800.171.372-1

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL  
CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y  
PAGOS - PREVENTAS \_\_\_\_\_**

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



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

CUADRO DE ENTREGA DE RECURSOS

CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
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		\$

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



**CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN –  
ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS**

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		\$
Cuota No. 25		\$
Cuota No. 26		\$
Cuota No. 27		\$
Cuota No. 28		\$
Cuota No. 29		\$
Cuota No. 30		\$
Cuota No. 31		\$
Cuota No. 32		\$
Cuota No. 33		\$
Cuota No. 34		\$
Cuota No. 35		\$
Cuota No. 36		\$
Cuota No. 37		\$

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
 email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)





**CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN –  
ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS**



Página 49 de 50

El Valor total del(los) inmueble(s) asciende a la suma de  
\_\_\_\_\_  
(\$\_\_\_\_\_). [pactado en salarios mínimos mensuales legales vigentes  
estimados a la fecha de escrituración]

El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**,

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE** \_\_\_\_\_  
**C.C. No.** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE** \_\_\_\_\_  
**C.C. No.** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

**EL CONSTITUYENTE,**

\_\_\_\_\_  
\*[Nombre]  
\* C.C. No. \_\_\_\_\_ de \*[\_\_\_\_]\*  
Representante Legal  
\*[Nombre Sociedad]  
\*[NIT]\*

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 •PBX (57) 601-4124707 •Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 •PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

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

El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** autoriza(n) 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(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE:**

CC.

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE:**

CC.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

