

**MODELO DE CONTRATO DE VINCULACIÓN**
**INFORMACIÓN DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y DEL PROYECTO**

Fecha de Suscripción del presente Contrato de Vinculación	Año	Mes	Día	Fecha de suscripción del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria	Año	Mes	Día
El (los) Fideicomitente(s) _____:				Nit.:			
Nombre del proyecto (Proyecto):				Ciudad de Ubicación del Proyecto:			
Folio(s) de Matrícula del Inmueble donde se construye el Proyecto:				Etapa del Proyecto:			
No. Unidad Inmobiliaria:				Valor del (los) Inmueble(s):			
No. Parqueadero(s):							
No. Depósito(s):							
Valor Cuota Inicial:				Fiduciaria: FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.			

**INFORMACIÓN DEL (LOS) ADQUIRENTE(S)**

Persona Natural ( ) Persona Jurídica ( )		Persona Natural ( ) Persona Jurídica ( )	
Nombre:		Nombre :	
Nit. ( ) C.C. ( ) C.E. ( )	No. Identificación	Nit. ( ) C.C. ( ) C.E. ( )	No. Identificación
Teléfonos:		Teléfonos:	
Dirección de Notificación física:		Dirección de Notificación física:	
Dirección de Notificación por correo electrónico:		Dirección de Notificación por correo electrónico:	
Nombres y apellidos Representante Legal:		Nombres y apellidos Representante Legal:	

## SECCIÓN I CLÁUSULAS LIMITATIVAS

- a. La Fiduciaria se reserva la facultad de abstenerse de suscribir el Contrato de Vinculación con los Promitentes Compradores, en cumplimiento de sus políticas SARLAFT.
- b. El (los) Adquirente(s) debe(n) abstenerse de ceder su posición contractual o los derechos derivados del presente Contrato de Vinculación, sin contar con la autorización previa, expresa y escrita de la Fiduciaria y del (los) Fideicomitente(s) de acuerdo con lo previsto en la Sección 5.2. de presente Contrato.
- c. Por medio de la suscripción del presente C, el (los) Adquirente(s) autoriza(n) a la Fiduciaria para descontar de la suma depositada por el (los) Adquirente(s) el valor señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa, si se hubiere pactado a título de pena conforme con la Sección 5.4 del presente Contrato y en los eventos descritos en la sección 5.3 del presente Contrato.
- d. Que conozco(emos) que las sumas de dinero acordadas con el (los) Fideicomitente(es) \_\_\_\_\_ por concepto del pago del precio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) no pueden ser entregadas a persona diferente a la Fiduciaria.

## SECCIÓN II DEFINICIONES

**Sección 2.1. Definiciones.** Para efectos de este Contrato los términos que aparezcan iniciados con mayúsculas tendrán los siguientes significados, los que se aplicarán tanto al singular como al plural de los mismos:

- 2.1.1 Adquirente(s):** Serán los Promitentes Compradores que suscriban el Contrato de Vinculación mediante el cual se adhieren a las disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, y adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que imparte el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el presente Contrato de Vinculación y suscriba como vocera del fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) Unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa, y los demás derechos que se encuentren a su favor en el Contrato de Fiducia Mercantil.
- 2.1.2 Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria o Contrato de Fiducia:** Es el acuerdo suscrito entre el (los) Fideicomitente(s) y FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., cuyas particularidades son de libre discusión y negociación, y cuya finalidad es la constitución del Fideicomiso a través del cual el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ desarrolle(n) el Proyecto identificado en el cuadro del encabezado, así como regular de forma integral las obligaciones y alcance de la responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) y de la Fiduciaria.
- 2.1.3 Contrato de Promesa de Compraventa o Promesa:** Es el acuerdo de libre discusión y negociación celebrado entre el (los) Adquirente(s), el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, y el Fideicomiso, de acuerdo con la instrucción que imparte(n) el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a la Fiduciaria mediante la suscripción del Contrato de Fiducia. En virtud del mismo se acuerda la compraventa de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) del Proyecto identificadas en el encabezado con el lleno de los requisitos

legales. (Esta definición se ajustará de acuerdo con las partes que firmen el contrato de Promesa de Compraventa según el caso)

**2.1.4 Constructor y Enajenador Responsable:** Es (son) la(s) sociedad(es) \_\_\_\_\_, quien(es) actúa(n) en las calidad(es) de “Constructor” y “Enajenador responsable” del Proyecto Inmobiliario en los términos de la normatividad vigente. Todas las obligaciones derivadas de tales calidades son de su exclusivo cumplimiento, entre ellas, la de elaborar los estudios de factibilidad, diseño, promoción y construcción del Proyecto Inmobiliario, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**2.1.5 Fideicomitente(s):** Es (son) \_\_\_\_\_.

El desarrollo del Proyecto Inmobiliario será única y exclusivamente responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_. quien(es) estará(n) encargado(s) de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, diseño, promoción y construcción del Proyecto Inmobiliario, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**2.1.6 Fideicomiso:** Es el patrimonio autónomo denominado “\_\_\_\_\_”.

**2.1.7 Fiduciaria:** Es la FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.; entidad que no es constructora, promotora, vendedora, ni participa en el desarrollo del proyecto. En consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción, aspectos que son de la entera responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_. Su labor tampoco comprende la administración de la cartera, la determinación de fuentes de financiación, ni la administración financiera del proyecto.

**2.1.8 Instrucciones del (los) Fideicomitente(s):** Conjunto de directrices que imparte(n) el (los) Fideicomitente(s) a la Fiduciaria con el fin de cumplir el objeto del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.

**2.1.9 Unidad(es) Inmobiliaria(s):** Son las unidades privadas resultantes del Proyecto y que son objeto de comercialización. Entiéndase por unidades privadas las unidades de (vivienda, habitacionales, locales comerciales o dotacionales y demás bienes que ostenten igual naturaleza), y que se desarrollen de manera independiente en este Fideicomiso. Así mismo, se entenderán como unidades privadas a las viviendas, parqueaderos, depósitos y cualquier otro tipo de producto inmobiliario de uso habitacional que genere ingresos para este Fideicomiso.

### SECCIÓN III OBJETO Y DECLARACIONES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN

**Sección 3.1. Objeto.** El objeto del presente Contrato consiste en la Vinculación del (los) Adquirente(s), con el fin que estos adquieran la calidad de beneficiarios de la instrucción que imparta el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el presente contrato, y suscriba como vocera del fideicomiso las escrituras públicas de transferencia al (los) Adquirente(s) una vez concluida la construcción, y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

**Parágrafo:** Con la suscripción del Contrato de Vinculación, el (los) Adquirente(s) preserva(n) la totalidad de los derechos derivados del Contrato de Promesa de Compraventa y no obtiene(n), ni tendrá(n) la calidad de Fideicomitente(s) en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, y por ende no adquiere(n) los derechos ni las obligaciones derivadas de dicho contrato que se encuentren exclusivamente en cabeza del (los) Fideicomitente(s). Tampoco contará(n) con la facultad de impartir instrucciones a la Fiduciaria con respecto a la ejecución y cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

**Sección 3.2. Declaraciones del (los) Adquirente(s).** Con la firma del presente Contrato de Vinculación, el (los) citado(s) Adquirente(s) declara(n) que conoce(n), entiende(n) y acepta(n) lo siguiente:

- 3.2.1. Que conozco(cemos) el objeto y finalidad del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 3.2.2. Que conozco(cemos) que cualquier diferencia surgida en torno a la separación, enajenación, diseño, construcción de la Unidad Inmobiliaria que pretendo(emos) adquirir será discutida judicial y/o extrajudicialmente, única y exclusivamente con el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.
- 3.2.3. Que certifico(amos) con la suscripción del presente Contrato de Vinculación que he(mos) recibido toda la información necesaria y suficiente sobre el manejo de los recursos que voy (vamos) a entregar al Constructor a través del Fideicomiso, entre ellos, copia del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 3.2.4. Que los recursos que entrego(amos) a la Fiduciaria por cuenta del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ como abonos al precio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) no provienen directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las ley.
- 3.2.5. Que manifiesto(amos) que conozco(emos) y acepto(amos) que el (los) Fideicomitente(es) \_\_\_\_\_ es (son) el (los) único(s) responsable(s) de las actividades de promoción y anuncio del Proyecto, teniendo éste (estos) la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción del mismo, que la Fiduciaria actúa única y exclusivamente como administradora del Fideicomiso constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria al cual se transferirán los recursos y demás bienes destinados al desarrollo del Proyecto, conforme con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 3.2.6. Que la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, procederá a suscribir la escritura pública de transferencia de la propiedad del (las) Unidad(es) Inmobiliaria(s) a mi favor, por instrucción de (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, una vez haya finalizado la construcción y siempre que, hayan suscrito el presente Contrato de Vinculación y se hayan cumplido las obligaciones que contempla el Contrato de Promesa de Compraventa a cargo del Constructor y el (los) Prometiente(s) Comprador(es). Se entiende que la suscripción de la(s) Escritura(s) Pública(s) de Compraventa por parte del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, es la materialización de la instrucción referida en este numeral.

## **SECCIÓN IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL (LOS) ADQUIRENTE(S)**

**Sección 4.1. Derechos del (los) Adquirente(s):**

- 4.1.1. Que la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso reciba los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s) como parte del pago del precio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

- 4.1.2. Que, previa instrucción del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED], una vez concluida la construcción y siempre que se hayan cumplido las obligaciones a cargo del (los) Adquirentes en su calidad de Promitente(s) Comprador(es), la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso procederá a la suscripción de la(s) escritura(s) pública(s) de transferencia de la(s) Unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.
- 4.1.3. Que la Fiduciaria le(s) remita un informe semestral, con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, durante la vigencia del Contrato de Fiducia y del Contrato de Vinculación, y dentro de los 15 días hábiles siguientes a cada corte, el cual contendrá la información prevista en la normatividad vigente para los negocios Fiduciarios de Administración Inmobiliaria.

**Parágrafo Primero:** La vinculación de los Promitentes Compradores solo les confiere los derechos establecidos en la presente sección y los que la ley les otorgue. En tal sentido, sus derechos y potestades se encuentran limitados a los aspectos relacionados con la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) que se comprometen a adquirir.

**Parágrafo Segundo:** Para todos los efectos comerciales y tributarios la transferencia de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) se realizará a título de compraventa y no a título de beneficio de área.

#### **Sección 4.2. Obligaciones del (los) Adquirente(s):**

- 4.2.1 Proporcionar toda la información que la Fiduciaria y el (los) Fideicomitente(s) le(s) solicite(n).
- 4.2.2 Actualizar en debida forma su información a través de los formularios o medios que para esos efectos señale la Fiduciaria, con la periodicidad que esta requiera.
- 4.2.3 Informar oportunamente cualquier cambio en sus datos de contacto o de ubicación.

### **SECCIÓN V MODIFICACIÓN, CESIÓN, Y TERMINACIÓN DE LA VINCULACIÓN**

**Sección 5.1 Modificación al Contrato de Vinculación:** Las modificaciones sobre la información relacionada en la primera hoja del presente Contrato de Vinculación podrán adelantarse de común acuerdo entre los suscriptores del mismo sin previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia. Así mismo, la actualización de los datos de notificación (teléfono y dirección) solo requerirán el envío de una comunicación por parte del (los) Adquirente(s) a la Fiduciaria y al (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].

**Sección 5.2. Cesión de la Calidad de Adquirente(s).** El (los) Adquirente(s) solo podrá(n) ceder en todo o en parte su posición contractual en el Contrato de Vinculación con la autorización previa, expresa, y escrita del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] y la Fiduciaria respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. En todo caso el cesionario deberá cumplir con el procedimiento de vinculación.

**Sección 5.3. Terminación de la Vinculación:** La vinculación del (los) Adquirente(s) se dará por terminada por las siguientes causales:

- a) Por la transferencia del derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
- b) Por la terminación del Contrato de Promesa de Compraventa.
- c) Por la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- d) Por decisión de la Fiduciaria en caso de presentarse alguno de los siguientes eventos: (i) El incumplimiento en entregar y actualizar la información en forma veraz y verificable, según lo establecido por las normas que tratan el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-; (ii) Por ser incluido(s) él (ellos) y/o su(s) beneficiario(s) final(es) en las listas

restrictivas o vinculantes de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas; (iii) Cuando la Fiduciaria o alguna autoridad judicial o administrativa, adelante respecto de él (ellos) investigaciones o controles relacionados con hechos ilícitos, y (iv) Cuando se conozca por información de conocimiento público que él (ellos) se encuentra(n) vinculado(s) a investigaciones relacionadas con delitos fuente de lavado de activos y financiación del terrorismo.

**Parágrafo primero:** El (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ se encuentra(n) autorizado(s) para sustituir al (los) Promitente(s) Comprador(es) desistido(s) en los siguientes eventos o situaciones: a) El (los) Promitente(s) Comprador(es) se retire(n) o desista(n) del Proyecto sin haberse cumplido el plazo de duración del Contrato y previo a firmar la escritura pública de transferencia de la Unidad Inmobiliaria; b) El (los) Promitente(s) Comprador(es) incurra(n) en mora de más de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días en los pagos pactados de acuerdo con el Contrato de Promesa de Compraventa, y c) El (los) Promitente(s) Comprador(es) no entregue(n) los recursos para el pago del precio o no tramite(n) oportunamente el crédito con el que financiará(n) la adquisición del inmueble.

**Parágrafo segundo:** En todo caso, la Fiduciaria como vocera y administradora del Contrato no calificará, ni certificará el acaecimiento de estas condiciones, toda vez que la causal de sustitución y la sustitución de los Promitentes Compradores, es una actividad y una responsabilidad exclusivamente en cabeza del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.

**Parágrafo tercero:** La desvinculación de un Adquirente se realiza individualmente y no implica ni conlleva la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, ni la desvinculación de los demás Adquirentes, ni con ello se afectan jurídica ni económicamente a los demás Beneficiarios.

**Sección 5.4 Instrucción del (los) Adquirente(s) para la Fiduciaria.** En los eventos descritos en el Parágrafo Primero de la sección 5.3 anterior, el (los) Adquirente(s) autoriza(n) a la Fiduciaria para descontar de la suma entregada por el (los) Adquirente(s) como pago del precio señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa, si se hubiere pactado, a título de pena, sin que sea responsabilidad de la Fiduciaria o del Fideicomiso iniciar las acciones para conseguir el pago de la sanción por los montos faltantes que se cobren con ocasión de la sanción por desistimiento. Esta sanción se aplicará siempre que así lo solicite(n) el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, quien(es) remitirá(n) a la Fiduciaria copia del documento en que conste el monto y/o porcentaje de la sanción por desistimiento. Será(n) el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ quien(es) determine(n) el porcentaje de sanción por desistimiento que se aplicará en el desarrollo del Proyecto.

Por su parte, cuando la desvinculación sea por mutuo acuerdo o por cualquier causal prevista en el contrato de Promesa de Compraventa, en las instrucciones escritas de desistimiento con destino a la Fiduciaria, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ deberán manifestar que conoce(n) y acepta(n) los riesgos y las consecuencias que implica el desistimiento y que la desvinculación del (los) Adquirente(s) no compromete la viabilidad del Proyecto.

## SECCIÓN VI VARIOS

**Sección 6.1 Notificaciones.** El (los) Adquirente(s) recibirá(n) notificaciones según los datos de contacto indicados en los documentos de vinculación a la Fiduciaria y en el presente Contrato de Vinculación o en los procesos de actualización de datos. En todo caso se propenderá por la

entrega de información a través de correo electrónico. Por su parte, el (los) Fideicomitente(s) y la Fiduciaria recibirán notificaciones según los datos diligenciados en la sección de Notificaciones del Contrato de Fiducia.

**Sección 6.2. Recepción de documentos:** Junto al presente Contrato de Vinculación se entrega copia de los siguientes documentos al (los) Adquirente(s):

- Copia del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria y de sus otrosíes (si los hay).
- Copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios y del ABC de Negocios Fiduciarios, ambos documentos expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Sección 6.3. Evento de No Localización.** En el evento de que no se pudiera localizar al (los) Adquirente(s), se informará de ello al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, con el fin de que estos entreguen a la fiduciaria las instrucciones a las que haya lugar.

**Sección 6.4. Educación Financiera.** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, el (los) Adquirente(s) podrán consultar la página web [www.colmena-fiduciaria.com.co](http://www.colmena-fiduciaria.com.co) o solicitar información personalizada antes de la suscripción del presente Contrato, durante la ejecución del Contrato de Fiducia e incluso después de la terminación de su vinculación.

En señal de aceptación de lo aquí estipulado, se firma en la ciudad y fecha relacionadas en la primera hoja del presente Contrato de Vinculación, en \_\_\_\_\_ ( ) ejemplares del mismo valor y tenor.

EL (LOS) ADQUIRENTES			
<i>Firma</i>		<i>Firma</i>	
<i>Nombre</i>		<i>Nombre</i>	
<i>Nit. ( )</i>		<i>Nit. ( )</i>	
<i>C.C. ( )</i>		<i>C.C. ( )</i>	
<i>C.E. ( )</i>		<i>C.E. ( )</i>	
EI (LOS) FIDEICOMITENTE(S) _____		LA FIDUCIARIA	
<i>Firma</i>		<i>Firma</i>	
<i>Nombre RL</i>		<i>Nombre RL</i>	
<i>C.C. ( )</i>		<i>C.C. ( )</i>	
<i>C.E. ( )</i>		<i>C.E. ( )</i>	
<i>Nombre de la Entidad</i>		<i>Nombre de la Entidad</i>	
<i>Nit. ( )</i>		<i>Nit. ( )</i>	

**Nota:** El presente Contrato de Vinculación podrá ser suscrito mediante firma electrónica, conforme con la ley 527 de 1999.