

ANEXO No. 7

VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE - _____

CLÁUSULAS LIMITATIVAS
Literal B. numeral 3 (Facultad de la FIDUCIARIA para abstenerse de suscribir el documento de vinculación de los ADQUIRENTES en cumplimiento de sus políticas SARLAFT)..

EL FIDEICOMITENTE _____, EL ADQUIRENTE y LA FIDUCIARIA, han convenido celebrar el presente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN al contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

I. INFORMACIÓN DEL ADQUIRENTE: (Si es un solo Adquirente, deberán eliminarse las filas para el No. 2.)

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

II. INFORMACIÓN DEL FIDEICOMITENTE _____:

Nombre:	
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	

III. INFORMACIÓN DE LA FIDUCIARIA:

Nombre:	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	830.054.076-2
Dirección de domicilio:	Carrera 13 No. 26A-47, Piso 9, Bogotá, D.C.
Teléfono:	2973030

A. DEFINICIONES:

1. **DOCUMENTO DE VINCULACIÓN:** Es el presente acuerdo, en virtud del cual el ADQUIRENTE se vincula al contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, definido más adelante.

2. **FIDEICOMISO / PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - _____, constituido en virtud del contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
 3. **FIDUCIARIA:** Es la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 de Bogotá, con autorización de funcionamiento conferida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución S.B. 3614 del 4 de Octubre de 1991.
 4. **FIDEICOMITENTE** _____: Es _____, quien en dicha calidad celebró el contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, y ha impartido a la FIDUCIARIA la instrucción de suscribir el presente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN.
 5. **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA:** Es el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, celebrado en fecha _____, por el FIDEICOMITENTE _____ con la FIDUCIARIA, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - _____, cuyo vocero y administrador es LA FIDUCIARIA, fideicomiso constituido para recibir y mantener la titularidad del LOTE y canalizar los recursos monetarios destinados al desarrollo del PROYECTO.
 6. **PROMESA:** Hace referencia a la promesa de compraventa de UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) suscrita por EL FIDEICOMITENTE _____ en calidad de promitente vendedor, con el (los) ADQUIRENTE(S) en calidad de promitente comprador, copia de la cual se adjunta al DOCUMENTO DE VINCULACIÓN, conforme a la cual la escritura pública por la que se celebre a favor del (de los) ADQUIRENTE(S) la compraventa prometida, será suscrita por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para realizar la transferencia de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto de la PROMESA, en virtud de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE _____ una vez concluida la construcción y siempre que el (los) ADQUIRENTE(S) esté(n) al día en el cumplimiento de sus obligaciones.
 7. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario denominado " _____", que construirá _____ *(Ajustar según el caso, si el constructor es un tercero designado por los Fideicomitentes)* EL FIDEICOMITENTE _____, en el LOTE bajo su dirección y entera responsabilidad, el cual estará compuesto por *[Relacionar tipo (vivienda, locales, etc.), número, duración estimada de la construcción, y si se desarrollará por etapas]:*
-
8. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Es(Son) las unidades inmobiliarias objeto de la PROMESA, las cuales serán construidas por el FIDEICOMITENTE _____, en desarrollo del PROYECTO.

B. OBJETO:

Reconocer al(a los) ADQUIRENTE(S) como beneficiario(s) de la instrucción que imparta(n) el(los) FIDEICOMITENTE(S) _____ a la FIDUCIARIA para que como vocera del FIDEICOMISO recaude los RECURSOS para el pago del precio, y transfiera al (a los) ADQUIRENTE(S) la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), una vez concluida la construcción y siempre que esté(n) al día en el cumplimiento de su(s) obligaciones como promitente(s) comprador(es) de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto de la PROMESA, copia de la cual se adjunta al presente documento.

PARÁGRAFO: Por la suscripción del DOCUMENTO DE VINCULACIÓN, el(los) ADQUIRENTE(S), no adquiere(n), ni tendrá(n) la calidad de Fideicomitente ni beneficiario de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

C. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL(DE LOS) ADQUIRENTE(S):

1. Obligaciones:

a) **INFORMAR A LA FIDUCIARIA SUS DATOS DE CONTACTO.** Informar a LA FIDUCIARIA la dirección, teléfono y buzón de correo electrónico para que ésta le remita requerimientos, citaciones, informes, y rendiciones de cuentas, y notificar a la FIDUCIARIA el cambio del (de los) mismo(s) dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su ocurrencia.

2. Derechos:

a) Que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO recaude los RECURSOS para el pago del precio de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto de la PROMESA.

b) Que previa instrucción del (de los) FIDEICOMITENTE(S), una vez concluida la construcción y siempre que esté(n) al día en el cumplimiento de su(s) obligaciones como promitente(s) comprador(es), se les transfiera la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto de la PROMESA.

c) Que LA FIDUCIARIA le remita cada seis (6) meses, rendición de cuentas sobre la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, con el contenido indicado en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, para los negocios fiduciarios inmobiliarios de administración y pagos que no prevean fase de preventas, a (los) correo(s) electrónico(s) indicados por mí (nosotros) a la FIDUCIARIA.

D. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1.- Obligaciones:

- a) Reconocer la calidad del ADQUIRENTE, como beneficiario de las instrucciones que imparta el el(los) FIDEICOMITENTE(S) [REDACTED] a la FIDUCIARIA para que como vocera del FIDEICOMISO recaude los RECURSOS para el pago del precio, y transfiera al (a los) ADQUIRENTE(S) la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), una vez concluida la construcción y siempre que esté(n) al día en el cumplimiento de su(s) obligaciones como promitente(s) comprador(es) de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto de la PROMESA, copia de la cual se adjunta al presente documento.
- b) Remitir rendición de cuentas sobre la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, al (a los) ADQUIRENTE(S), cada seis (6) meses, a (los) correo(s) electrónico(s) indicados a la FIDUCIARIA, con el contenido indicado en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, para los negocios fiduciarios inmobiliarios de administración y pagos que no prevean fase de preventas.

La rendición de cuentas a los ADQUIRENTES deberá contener información general de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, conforme lo siguiente:

- a. El período objeto de reporte.
- b. El objeto y finalidad de la FIDEICOMISO.
- c. El monto de los recursos recibidos del(los) ADQUIRENTE(S) de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).
- d. El responsable de la construcción del PROYECTO.
- e. El alcance de las funciones y actividades que realiza la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO.
- f. La calidad en que la FIDUCIARIA transfiere y/o transferirá las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
- g. La indicación del grado de avance del PROYECTO de acuerdo con la información reportada por el(los) FIDEICOMITENTE(S) en su calidad de responsable de la construcción y desarrollo del PROYECTO.
- h. Un reporte sobre la ocurrencia de hechos relevantes que puedan afectar el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

La generación de la rendición de cuentas a los ADQUIRENTES, la FIDUCIARIA se soportará en la información y/o documentación que le sea suministrada por el(los) FIDEICOMITENTE(S) en su calidad de responsable de la construcción y desarrollo del PROYECTO.

2.- Derechos:

- a) Abstenerse de aceptar la vinculación del (de los) ADQUIRENTE(S) a la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), evento en el cual la FIDUCIARIA deberá informar al suscrito y al FIDEICOMITENTE [REDACTED] el hecho que motiva tal decisión.

E. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE [REDACTED]:

1.- Obligaciones:

- a) Suministrar a la FIDUCIARIA la información para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos para la generación de la rendición semestral de cuentas a los ADQUIRENTES.

2.- Derechos:

- a) Impartir a la FIDUCIARIA las instrucciones para que como vocera del FIDEICOMISO recaude del (de los) ADQUIRENTE(S) los RECURSOS para el pago del precio, y le(s) transfiera la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), una vez concluida la construcción y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

F. DECLARACIONES DEL (DE LOS) ADQUIRENTE(S):

1. Que conozco el objeto y finalidad de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

2. Conozco que el PROYECTO será desarrollado por _____ **Ajustar según el caso, si el constructor es un tercero designado por los Fideicomitentes** EL FIDEICOMITENTE _____.
3. **(APLICA PARA LOS CASOS EN QUE PREVIAMENTE SE HUBIERE CELEBRADO ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CON LA FIDUCIARIA)** Conozco que para la promoción del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE _____ constituyó un encargo fiduciario de preventas, en desarrollo del cual acreditó a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones técnicas, financieras y jurídicas definidas en dicho encargo fiduciario para que el proyecto llegue a feliz término, las cuales fueron evaluadas, valoradas y verificadas por la FIDUCIARIA de manera previa a la transferencia al FIDEICOMISO de los recursos entregados por los potenciales compradores para la separación de UNIDADES INMOBILIARIAS.
4. Conozco que la FIDUCIARIA antes de celebrar la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, y comprometer su responsabilidad, con base en la información y documentación suministrada por el FIDEICOMITENTE _____, evaluó, valoró y/o verificó las condiciones jurídicas, financieras y técnicas por él establecidas y que debe cumplir para poder dar inicio a la construcción del PROYECTO, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica Circular Externa 029 de 2014, con el propósito de que el PROYECTO llegue a término, antes de permitir la disposición de los recursos fideicomitados para atender los costos y gastos del PROYECTO, en desarrollo de lo cual se adelantó por abogado externo aceptado por la Fiduciaria, estudio de títulos del(de los) inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, cuyo concepto fue favorable.
5. Los recursos que entrego por cuenta del FIDEICOMITENTE _____ como abonos al precio de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por nosotros, nuestros socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
6. Manifiesto que conozco y acepto que EL FIDEICOMITENTE _____ es el responsable de las actividades de promoción y anuncio del PROYECTO, teniendo éste la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción del PROYECTO, que LA FIDUCIARIA actúa única y exclusivamente como administradora del FIDEICOMISO constituido en virtud de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA al cual se transferirán los recursos y demás bienes destinados al desarrollo del PROYECTO, de tal suerte que para (mi o nosotros) como ADQUIRENTE(S) resulta claro e inequívoco la única participación que tiene LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en lo atinente a las normas de publicidad.
7. Declaro(amos) conocer y aceptar que:
 - (i) En desarrollo de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, la gestión de LA FIDUCIARIA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
 - (ii) LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, gerente de proyecto, promotor 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 INMOBILIARIA, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en EL FIDEICOMITENTE _____ o en las personas directamente involucradas con el PROYECTO.
 - (iii) LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por las desviaciones que sufra el presupuesto de obra por cambios imprevistos en los precios de materiales y servicios por condiciones de mercado, o por errores técnico-constructivos durante la ejecución de la obra.

G. MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE VINCULACIÓN:

Las modificaciones al presente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN deberán ser autorizadas previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia conforme a lo previsto en el numeral 4º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el literal e. art. 7 de la Ley 1328 de 2009, Capítulo II de la Ley 1480 de 2011 y el numeral 3, Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica,

H. TERMINACIÓN DEL ACUERDO:

La vinculación del (de los) ADQUIRENTE(S) terminará en los siguientes casos:

1. Por la transferencia de la(s) UNIDADE(S) INMOBILIARIA(S) objeto de la PROMESA al (a los) ADQUIRENTE(S).
2. Por la terminación de la PROMESA.

I. NO LOCALIZACIÓN DEL ADQUIRENTE:

En el evento de que no se pudiera localizar al (a los) ADQUIRENTE(S), se informará al FIDEICOMITENTE _____, con el fin de que suministre los datos de localización del (de los) ADQUIRENTE(S), o ante la imposibilidad de ubicar al (a los) ADQUIRENTE(S), adelante las diligencias para la terminación judicial de la PROMESA.

Se suscribe el presente documento de vinculación en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ del _____.

Atentamente,

EL(LOS) ADQUIRENTE(S)

Nombre
C.C. No.

Nombre
C.C. No.

LA FIDUCIARIA

C.C. No. _____ de _____
Apoderado Especial
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

EL FIDEICOMITENTE _____

Nota: El presente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN podrá ser suscrito mediante firma electrónica, conforme a la Ley 527 de 1999.

ANEXO No. 1 - COPIA DE LA PROMESA