

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y \_\_\_\_\_**

**CAPÍTULO INTRODUCTORIO:**

**A) INFORMACIÓN DE LAS PARTES**

**I) DE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

**NIT: 800.143.157-3**

**Nombre del representante legal o apoderado:**

**C.C:**

Sociedad constituida a través de: Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaria 13 de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991.

Dirección de domicilio de la Sociedad: Carrera 13 No. 26A-47, Piso 10, de Bogotá.

Teléfono: 2973030.

**II) DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR: (Si es un solo Constituyente Promotor, deberán eliminarse las filas para el No. 2.)**

<b>Constituyente Promotor No. 1</b>	
<b>Nombre:</b>	
<b>NIT:</b>	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
Datos del representante legal o apoderado:	
Nombre:	
Documento de Identificación:	
<b>Constituyente Promotor No. 2</b>	
<b>Nombre:</b>	
<b>NIT:</b>	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
Datos del representante legal o apoderado:	
Nombre:	
Documento de Identificación:	

**B) INFORMACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO:**

(1) Nombre:

(2) Predio(s) objeto de desarrollo:

Dirección	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral

(3) 

Licencias urbanísticas requeridas	Seleccione con una X
Licencia de Urbanización	

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y \_\_\_\_\_**

**CAPÍTULO INTRODUCTORIO:**

Licencia de Construcción	
Licencia de Parcelación	
Licencia de Subdivisión	

**(4) UNIDADES DEL PROYECTO:**

TIPO DE UNIDAD	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES
VIVIENDA: Casas, Apartamentos, Lotes Urbanizados	
COMERCIO: Oficinas, Locales, Bodegas, Lotes Urbanizados	

**(5) ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ESTIMADA DEL PROYECTO:**

**(6) VALOR TOTAL DE VENTAS:**

**(7) TÉRMINO ESTIMADO DE DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:**

**(8) PROYECTO DIVIDIDO EN ETAPAS: Marque con una X: (SI ) (NO )**

En caso afirmativo diligenciar la siguiente tabla de las Etapas objeto de preventa:

ETAPAS	Número de Unidades Inmobiliarias	Área Privada Construida	Valor de Ventas	Duración Construcción
Total Etapas	Total Unidades	Total Área Privada Construida	Total Valor de Ventas	

**(9) CONSTRUCTOR:**

<b>Nombre:</b>	
<b>NIT:</b>	

**C) VEHÍCULO DE INVERSIÓN:**

**D) CONDICIONES:** Son las que se relacionan más adelante. En el evento de que conforme a lo indicado en el numeral (8) del literal B) de este Capítulo Introductorio el PROYECTO esté dividido por Etapas, las CONDICIONES se cumplirán por Etapa.

Las CONDICIONES son las siguientes:

CONDICIONES	Marque con una X
(1) Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR se encuentre autorizado para realizar las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. El cumplimiento de esta CONDICIÓN se acreditará mediante la entrega a LA FIDUCIARIA de la copia del documento proferido por la autoridad competente para ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, mediante el cual se determina la fecha a partir de la cual EL CONSTITUYENTE PROMOTOR está autorizado para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del PROYECTO, o copia de la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Decreto 2180 de 2006 efectuada con quince (15) días hábiles de antelación, sin que en ese lapso se hubiere formulado por la autoridad competente requerimiento de aclaración o corrección de los documentos radicados. (SÓLO APLICA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA)	
(2) Que el PROYECTO cuente con las licencias urbanísticas indicadas en el numeral (3) del literal B)	

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y \_\_\_\_\_**

**CAPÍTULO INTRODUCTORIO:**

CONDICIONES					Marque con una X
de este Capítulo Introductorio. El cumplimiento de esta CONDICIÓN se deberá acreditar mediante la entrega a LA FIDUCIARIA de la copia de la(s) respectiva(s) licencia(s), y sus renovaciones si es del caso					
<i>SI EL NIVEL DE SEPARACIÓN ES POR <b>TODO</b> EL PROYECTO, MANTENER EL SIGUIENTE TEXTO:</i>					
(3) Que haya INVERSIONES con un saldo mínimo individual de _____ (\$_____), con las cuales se cumpla la opción de índice mínimo de separación diligenciado:					
<b>SI ES POR TODO EL PROYECTO</b>	Opción 1 UNIDADES DEL PROYECTO	Opción 2 Metros Cuadrados de área privada construida	Opción 3 Valor UNIDADES DEL PROYECTO objeto de Separación	Aplica a todos los casos, según opción diligenciada Participación Porcentual sobre el total del PROYECTO	
<i>SI EL NIVEL DE SEPARACIÓN ES POR <b>ETAPAS</b> DEL PROYECTO, MANTENER EL SIGUIENTE TEXTO:</i>					
(3) Que se hayan constituido INVERSIONES con un valor mínimo individual de _____ (\$_____), con las cuales se cumpla el índice mínimo de separación diligenciado:					
<b>SI ES POR ETAPAS</b>	Opción 1 UNIDADES DEL PROYECTO	Opción 2 Metros Cuadrados de área privada construida	Opción 3 Valor UNIDADES DEL PROYECTO objeto de Separación	Aplica a todos los casos, según opción diligenciada Participación Porcentual sobre el total de la ETAPA	
	PRIMERA				
	SEGUNDA				
	TERCERA				
	CUARTA				
(4) Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR o el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, sea el <b>titular pleno del derecho de dominio</b> del(de los) predio(s) en el(los) cual(es) se va a desarrollar el PROYECTO, <b>identificado(s) en el numeral (2) del literal B) de este Capítulo Introductorio</b> . Esta CONDICIÓN se acreditará mediante la entrega a LA FIDUCIARIA del certificado de tradición y libertad en el que conste que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR o el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es titular pleno del derecho de dominio del(de los) predio(s) mencionado(s), libre(s) de medidas cautelares, limitación de dominio y/o gravamen, salvo la hipoteca constituida para garantizar el crédito contratado para financiar el desarrollo del PROYECTO.					
(5) Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR entregue a la FIDUCIARIA copia de la carta de preaprobación del crédito constructor para la financiación del desarrollo del PROYECTO, por un valor de _____ (\$_____).					
<b>(LAS DEMÁS QUE EN RAZÓN A LAS CARACTERÍSTICAS DEL NEGOCIO, SE CONVENGAN CON EL CONSTITUYENTE PROMOTOR)</b>					

**E) PLAZO PARA ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES:** \_\_\_\_\_.

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y \_\_\_\_\_**

**CAPÍTULO INTRODUCTORIO:**

Vencido el plazo inicial, éste se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual. Las demás prórrogas se celebrarán por acuerdo previo y escrito del CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA.

Los CONSTITUYENTES ADHERENTES con la firma del ACUERDO DE VINCULACIÓN aceptarán las prórrogas del plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES que convengan EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y LA FIDUCIARIA. Durante las prórrogas los CONSTITUYENTES ADHERENTES podrán en cualquier momento terminar unilateralmente su vinculación al encargo fiduciario sin sanción o penalidad alguna.

En caso de que conforme al **numeral 8 del literal B) de este Capítulo Introductorio** el PROYECTO está dividido en Etapas, a partir de la fecha de celebración del contrato de encargo fiduciario comenzará a correr el plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES de la Primera Etapa. El plazo de las demás Etapas comenzará a correr a partir de la fecha de la comunicación escrita del CONSTITUYENTE PROMOTOR informando a la FIDUCIARIA su decisión de iniciar la promoción de la respectiva Etapa.

**F) FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA:**

Es el patrimonio autónomo que será constituido por el CONSTITUYENTE PROMOTOR para el desarrollo de EL PROYECTO, al cual será transferido el derecho de dominio del lote de terreno sobre el cual se construirán las UNIDADES DEL PROYECTO, así como el cien por ciento (100%) de los recursos recibidos una vez cumplidas las CONDICIONES, para destinarlos al desarrollo del PROYECTO.	Marque con una X	
	SI	NO
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**G) APODERADO ESPECIAL DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR (previsto en cláusula 2.3):**

Nombre	
Documento de Identificación	
Dirección	
Teléfono	
Correo electrónico	

**H) BENEFICIARIOS:** Son beneficiarios:

**(1)** En caso de acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES, el sujeto indicado más adelante será beneficiario de la transferencia directa o por cuenta de éste a un tercero, del cien por ciento (100%) de los recursos administrados, junto con los rendimientos financieros, (los cuales no harán parte del valor de adquisición de las UNIDADES DEL PROYECTO). A continuación marque con una X la opción apropiada:

El CONSTITUYENTE PROMOTOR directamente	<input type="checkbox"/>
CONSTITUYENTE PROMOTOR por transferencia de recursos por su cuenta al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA	<input type="checkbox"/>
El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA directamente	<input type="checkbox"/>

**(2)** Los CONSTITUYENTES ADHERENTES, respecto de las INVERSIONES abiertas a su nombre en caso de no acreditarse dentro del plazo indicado en el literal E) el cumplimiento de las CONDICIONES, o de los recursos resultantes de la inversión por terminación anticipada del vínculo contractual, previa realización de las deducciones previstas en el contrato de encargo fiduciario.

**(3)** EL CONSTITUYENTE PROMOTOR será beneficiario de la sanción a cargo de los CONSTITUYENTES ADHERENTES que desistan de la separación de las UNIDADES DEL PROYECTO y de la transferencia de recursos a su favor por los gastos administrativos derivados de las cesiones de los ACUERDOS DE VINCULACIÓN por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Y \_\_\_\_\_**

**CAPÍTULO INTRODUCTORIO:**

**I) SANCIÓN A CARGO DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE Y A FAVOR DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR, POR TERMINACIÓN DEL ACUERDO DE VINCULACIÓN MOTIVADO EN EL DESISTIMIENTO DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE, MORA O POR NO ACREDITAR LAS CONDICIONES ECONÓMICAS MARCADAS EN EL NUMERAL 5 DEL ANEXO 1 DEL ACUERDO DE VINCULACIÓN:** Marque con una X: SI (  ) – NO (  ).

En caso afirmativo seleccione una de las siguientes opciones:

<b>BASE</b>	Marque con una X	PORCENTAJE O VALOR
Valor de la UNIDAD DEL PROYECTO prevista en el ACUERDO DE VINCULACIÓN		
Porcentaje de recursos aportados		
Suma de dinero		

**J) VALOR A TRANSFERIR A FAVOR DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR, UNA VEZ APROBADA Y REGISTRADA LA CESIÓN DEL ACUERDO DE VINCULACIÓN POR PARTE DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:** Marque con una X: SI (  ) – NO (  ).

En caso afirmativo seleccione una de las siguientes opciones:

<b>BASE</b>	Marque con una X	PORCENTAJE O VALOR
Valor de la UNIDAD DEL PROYECTO prevista en el ACUERDO DE VINCULACIÓN		
Recursos aportados		
Suma de dinero		

**K) REMUNERACIÓN Y GASTOS**

**i) REMUNERACIÓN QUE EL CONSTITUYENTE PROMOTOR PAGARÁ A LA FIDUCIARIA.** Para determinar el valor de la remuneración a favor de LA FIDUCIARIA, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. Una suma mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (  SMLLV )** más IVA, previa presentación por parte de LA FIDUCIARIA de la factura o cuenta de cobro correspondiente.
- b. **(CUALQUIER OTRA QUE SE ACUERDE CON EL CLIENTE)**

**ii) GASTOS:**

- POR LA EXPEDICIÓN DE CADA TARJETA: la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_.oo) más IVA.
- POR EL RECAUDO DE LOS RECURSOS CONGINADOS POR CADA CONSTITUYENTE ADHERENTE: La suma de \_\_\_\_\_.

**L) VALOR DEL CONTRATO.** \_\_\_\_\_.