

**CLÁUSULAS LIMITATIVAS DE SANCIONES O PENALIZACIONES**  
**PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**FIDEICOMISO**

1. CLÁUSULA PRIMERA. (...) “La solicitud de crédito es un trámite de absoluta responsabilidad del PROMITENTE COMPRADOR. Cumplido el plazo mencionado en la comunicación anterior, sin que el PROMITENTE COMPRADOR hubiere al menos presentado la solicitud de crédito en la debida forma, o haya suministrado los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo de los pagos mencionados, el PROMITENTE VENDEDOR podrá cobrar al PROMITENTE COMPRADOR intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por la ley sobre el saldo de los pagos adeudados, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO y/o dar aplicación de forma conjunta con la FIDUCIARIA a la Cláusula Décima del presente contrato.

(...)

“PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el motivo por el cual la entidad financiera niega el crédito al PROMITENTE COMPRADOR es la falsedad en la información que éste presentó como soporte en la solicitud, o porque no presentó oportunamente los documentos solicitados, se entenderá que hay incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR, pudiendo entonces el PROMITENTE VENDEDOR, dar por terminado unilateralmente este contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en este contrato.”

“PARÁGRAFO TERCERO: Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación por medio de la cual la entidad financiera notifica la aprobación del crédito al PROMITENTE COMPRADOR, sin que se hubiere realizado el desembolso o subrogación del crédito, por causas imputables a él, se entenderá que está en mora en la transferencia de los recursos y se cobrarán intereses de mora a partir de la fecha en la cual debía realizar la entrega del saldo, pudiendo el PROMITENTE VENDEDOR exigir la transferencia del saldo y los intereses moratorios, así como acudir al mecanismo previsto en la Cláusula Décima y/o hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato.”

(...)

“PARÁGRAFO QUINTO: Los pagos deberán ser realizados a la FIDUCIARIA directamente. Cuando el PROMITENTE COMPRADOR incumpla en los pagos indicados anteriormente, sin perjuicio de lo previsto en este contrato, se causarán intereses a la tasa de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán los bienes del FIDEICOMISO. El incumplimiento en la transferencia de los recursos, dará derecho a la FIDUCIARIA, previa instrucción del PROMITENTE VENDEDOR, para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de lo establecido en este contrato.”

2. CLÁUSULA QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. (...) Si cumplidas las anteriores condiciones, el PROMITENTE COMPRADOR se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), el PROMITENTE VENDEDOR lo citará nuevamente para que comparezca a suscribir la referida Escritura dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se le requiera nuevamente y, en caso de una nueva inasistencia y la misma no se justifique dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la nueva fecha de la citación, se considerará el hecho de inasistencia como justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Contrato sea terminado unilateralmente por EL PROMITENTE VENDEDOR. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del FIDEICOMISO, sin perjuicio del cobro de la Cláusula Penal establecida en la Cláusula Décima del presente contrato. El incumplimiento de la obligación permitirá al PROMITENTE VENDEDOR y/o a la FIDUCIARIA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el PROMITENTE COMPRADOR desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida la FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación.”



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

3. CLÁUSULA DÉCIMA: En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora en la transferencia de los recursos a que se refiere la Cláusula Primera o incumpla las obligaciones frente a las entidades financieras pactadas en la misma cláusula, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos en la Cláusula Primera, y/o el cobro de la cláusula penal pactada, el PROMITENTE COMPRADOR acepta que, cuando la mora en la transferencia de los recursos persista por más de sesenta (60) días, sea esta una justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Contrato de Promesa de Compraventa sea terminado unilateralmente por EL PROMITENTE VENDEDOR. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del FIDEICOMISO.”

4. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR o del PROMITENTE COMPRADOR de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) del total de las sumas de dinero que se obligó a pagar el PROMITENTE COMPRADOR como se indica en la Cláusula Primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los siguientes diez (10) días comunes, proceda a cumplir con lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal de conformidad con los Artículos 1.594 y 1.600 del Código Civil. En el evento de continuar incumplido o en mora el PROMITENTE COMPRADOR una vez transcurrido el tiempo estipulado en esta cláusula, la FIDUCIARIA podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal tomando su valor de las sumas recibidas del PROMITENTE COMPRADOR, las cuales incrementarán el FIDEICOMISO.”



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

**PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**FIDEICOMISO**

Apartamento: \_\_\_\_\_ / Área: \_\_\_\_\_  
Etapa: \_\_\_\_\_  
Parqueadero: \_\_\_\_\_  
Cuarto útil: \_\_\_\_\_

Entre los suscritos:

A.

| Nombre del PROMITENTE COMPRADOR | Identificación | Estado Civil | Porcentaje de participación |
|---------------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|
|                                 |                |              |                             |
|                                 |                |              |                             |
|                                 |                |              |                             |

Mayor(es) de edad, domiciliado(a) en la ciudad de \_\_\_\_\_ identificado(a)(s) como se indicó anteriormente, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará(n) el **PROMITENTE COMPRADOR**;

B. \_\_\_\_\_, sociedad constituida mediante \_\_\_\_\_, registrada en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_, en el libro 9, bajo el número \_\_\_\_\_, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria (NIT) \_\_\_\_\_, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ que se adjunta al presente documento como Anexo No. 1, quien para efectos del presente contrato se denominará "El PROMITENTE VENDEDOR", representada legalmente en este acto por \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, actuando en su condición de Representante Legal; quien para efectos del presente documento se denominará **EL "PROMITENTE VENDEDOR"**;

Quienes han convenido celebrar de manera libre y voluntaria la presente Promesa de Compraventa, que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente documento y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previos los siguientes:

**ANTECEDENTES**

1. El **PROMITENTE VENDEDOR** se dedica profesionalmente a la ejecución de proyectos de construcción y, en esta ocasión desarrollará un proyecto inmobiliario (en adelante **EL PROYECTO**), denominado \_\_\_\_\_ que se desarrollarán en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_ (en adelante el **INMUEBLE**), ubicado(s) en el Municipio de \_\_\_\_\_, el cual será transferido de forma firme e irrevocable a el **FIDEICOMISO**.

**EL PROYECTO** será desarrollado por cuenta, riesgo y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa por el **PROMITENTE VENDEDOR** en el **INMUEBLE**, una vez se cumplan las Condiciones para la Disposición de Recursos de los Promitentes Compradores del Proyecto necesarias para pasar a la Etapa



de Construcción o Etapa Operativa respecto de cada Etapa del Proyecto, las cuales se encuentran consagradas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos denominado \_\_\_\_\_ suscrito mediante documento privado entre el aquí PROMITENTE VENDEDOR (en su condición de Fideicomitente) y la Fiduciaria el \_\_\_\_\_.

2. El **PROMITENTE VENDEDOR** [directamente y sin intervención de la Fiduciaria o a través de un esquema de preventas administrado por otra sociedad fiduciaria], ha llevado a cabo la comercialización de \_\_\_\_\_ Unidades Inmobiliarias del Proyecto de Construcción, y ha recibido del **PROMITENTE COMPRADOR** directamente y sin intervención de la Fiduciaria o del Fideicomiso que por el presente documento se constituye, la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), razón por la cual el **PROMITENTE VENDEDOR** suscribió contratos de transacción sobre las promesas de compraventa con el **PROMITENTE COMPRADOR**, con la finalidad de dar por terminada la relación contractual creada inicialmente y sin intervención de la Fiduciaria y/o el Fideicomiso el cual se adjunta a la presente Promesa de Compraventa como **Anexo No. \_\_**. Asimismo, mediante la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, el **PROMITENTE COMPRADOR** adquiere la calidad de Promitente Comprador en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fiducia, a su vez, el **PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente Contrato otorga al Fideicomiso el derecho a que los recursos pendientes de pago derivados del precio de venta de las Unidades Inmobiliarias, se le entreguen directamente al Fideicomiso y no al Fideicomitente. Así mismo, en el contrato de transacción sobre las promesas de compraventa el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR** certificó los aportes recibidos directamente por [el Fideicomitente por fuera del Fideicomiso o por otra sociedad fiduciaria] e, instruye a la Fiduciaria, con firma del Representante Legal y Revisor Fiscal o, contador en caso de no exigirse legalmente, para que ésta en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso registre como pagados a favor del Fideicomiso estos aportes. Se adjunta como **Anexo No. \_\_** Certificación del **PROMITENTE VENDEDOR** de los recursos recibidos directamente por parte del mismo.
3. El **PROMITENTE VENDEDOR** ya ha adelantado parte de la construcción del Proyecto de Construcción con los recursos recibidos directamente de la comercialización referida en el numeral anterior, así las cosas y con la finalidad de contabilizar las mejoras y costos que hasta la fecha ha tenido el proyecto, éste se obligó en virtud del Contrato de Fiducia a contratar un Avalúo Técnico de Avance de Obras por parte de un interventor y a enviar una certificación firmada por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o, contador, en caso de no exigirse a la sociedad legalmente, en donde consten los mismos.
4. El **PROYECTO** consta de: \_\_\_\_\_
5. El **PROYECTO** se está desarrollando a través de una Etapa Preliminar, Etapa Operativa y de Liquidación a través de un esquema fiduciario establecido por el **PROMITENTE VENDEDOR**, con la **FIDUCIARIA**, en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos instrumentado en el Documento Privado de fecha \_\_\_\_\_, en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ (en adelante el **FIDEICOMISO**) y en el cual el **PROMITENTE VENDEDOR** es **FIDEICOMITENTE**.
6. El contrato de fiducia permite que el **PROMITENTE VENDEDOR**, gestione la comercialización del proyecto de construcción a **PROMITENTES COMPRADORES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias. El **PROMITENTE VENDEDOR** es responsable frente al **PROMITENTE COMPRADOR** por el desarrollo, construcción, comercialización, desarrollo, venta, supervisión y terminación del **PROYECTO**.
7. Una vez EL **PROMITENTE VENDEDOR** cumpla las Condiciones para la Disposición de los Recursos de los Promitentes Compradores contempladas en el Contrato de Fiducia mencionado, los recursos podrán



Certificado N° SC 2779-1

serán utilizados para continuar la construcción de EL PROYECTO. Por lo anterior, se mantendrá restringida la disposición de recursos por parte del PROMITENTE VENDEDOR mientras se cumplen las referidas Condiciones.

8. El **PROMITENTE COMPRADOR** tiene la intención de comprar la(s) unidad(es) que más adelante se identifica(n) y, que el **PROMITENTE VENDEDOR** le haga entrega material de las mismas a la terminación del **PROYECTO**. Para estos efectos, el **PROMITENTE VENDEDOR** y la **FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO** le efectuarán la transferencia de las referidas unidades en los términos y condiciones previstas en el presente contrato.
9. La construcción, gerencia, diseño y ventas del proyecto será adelantada por el **PROMITENTE VENDEDOR**, y el proyecto cuenta con un **INTERVENTOR**.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen las siguientes

### CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.** EL **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de compraventa y por el modo de la tradición a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y de idéntico modo, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y con sujeción a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y la posesión del(de los) inmueble(s) descrito(s) en el presente documento, el(los) cual(es) hace(n) parte del Proyecto \_\_\_\_\_, cuyas especificaciones de construcción y linderos aproximados hacen parte integrante del presente contrato como **Anexo 1** y que desarrollará(n) el **PROMITENTE VENDEDOR** por su cuenta y riesgo sobre el Lote, cuya descripción y cabida será(n) plenamente determinada(s) una vez desarrollado el **PROYECTO**, desarrollo que se encuentra sujeto a la Condición Suspensiva de cumplirse las Condiciones para la Disposición de los Recursos de los Promitentes Compradores establecidos en el Contrato de Fiducia referido en los antecedentes y, a su vez, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a transferir al **FIDEICOMISO**, la suma de \_\_\_\_\_ (\$) (precio de la(s) unidad(es)), que cancelará de conformidad con el plan de aportes que se relaciona a continuación:

**A. [Recursos entregados por el Promitente Comprador directamente al Promitente Vendedor: ]<sup>1</sup>**

**B. Dinero en efectivo o cheque**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(\$ \_\_\_\_\_) en las siguientes fechas:

| Pago número | Valor (\$) | Fecha de Pago |                    |         |
|-------------|------------|---------------|--------------------|---------|
|             |            | Día           | Mes                | Año     |
| 1.          |            | A la          | Firma del presente | Encargo |

<sup>1</sup> Aplica únicamente para los promitentes compradores que hayan entregado recursos directamente al Fideicomitente o a través de esquemas fiduciarios en otra sociedad fiduciaria.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

|     |  |  |  |  |
|-----|--|--|--|--|
| 2.  |  |  |  |  |
| 3.  |  |  |  |  |
| 4.  |  |  |  |  |
| 5.  |  |  |  |  |
| 6.  |  |  |  |  |
| 7.  |  |  |  |  |
| 8.  |  |  |  |  |
| 9.  |  |  |  |  |
| 10. |  |  |  |  |
| 11. |  |  |  |  |
| 12. |  |  |  |  |
| 13. |  |  |  |  |
| 14. |  |  |  |  |
| 15. |  |  |  |  |
| 16. |  |  |  |  |
| 17. |  |  |  |  |
| 18. |  |  |  |  |
| 19. |  |  |  |  |
| 20. |  |  |  |  |
| 21. |  |  |  |  |
| 22. |  |  |  |  |
| 23. |  |  |  |  |
| 24. |  |  |  |  |
| 25. |  |  |  |  |



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

|     |  |  |  |  |
|-----|--|--|--|--|
| 26. |  |  |  |  |
| 27. |  |  |  |  |
| 28. |  |  |  |  |
| 29. |  |  |  |  |
| 30. |  |  |  |  |
| 31. |  |  |  |  |
| 32. |  |  |  |  |

**B) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA AL PROMITENTE COMPRADOR:** La suma de:

\_\_\_\_\_

(\$ \_\_\_\_\_). Sobre esta suma **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles, intereses mensuales anticipados liquidados a la misma tasa de los intereses del crédito constructor vigentes en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

Para transferir el saldo de los pagos prometidos equivalentes al precio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), el **PROMITENTE COMPRADOR**, en caso de requerirlo, se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que el **PROMITENTE VENDEDOR** así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá recibido como pago en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor del **FIDEICOMISO**.

La solicitud de crédito es un trámite de absoluta responsabilidad del **PROMITENTE COMPRADOR**. Cumplido el plazo mencionado en la comunicación anterior, sin que el **PROMITENTE COMPRADOR** hubiere al menos presentado la solicitud de crédito en la debida forma, o haya suministrado los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo de los pagos mencionados, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá cobrar al **PROMITENTE COMPRADOR** intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por la ley sobre el saldo de los pagos adeudados, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO** y/o dar aplicación de forma conjunta con la **FIDUCIARIA** a la Cláusula Décima del presente contrato.

**PARAGRÁFO PRIMERO:** El **PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer todos los documentos y requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud de crédito, de tal forma que si el crédito no le es otorgado, ésta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al **PROMITENTE VENDEDOR** o a la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando el motivo por el cual la entidad financiera niega el crédito al **PROMITENTE COMPRADOR** es la falsedad en la información que éste presentó como soporte en la solicitud, o porque no presentó oportunamente los documentos solicitados, se entenderá que hay incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, pudiendo entonces el **PROMITENTE VENDEDOR**, de forma conjunta con la **FIDUCIARIA**, dar por terminado unilateralmente este contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en este contrato.



**PARÁGRAFO TERCERO:** Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación por medio de la cual la entidad financiera notifica la aprobación del crédito al **PROMITENTE COMPRADOR**, sin que se hubiere realizado el desembolso o subrogación del crédito, por causas imputables a él, se entenderá que está en mora en la transferencia de los recursos y se cobrarán intereses de mora a partir de la fecha en la cual debía realizar la entrega del saldo, pudiendo el **PROMITENTE VENDEDOR** exigir la transferencia del saldo y los intereses moratorios, así como acudir al mecanismo previsto en la Cláusula Décima y/o hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las transferencias que efectúe el **PROMITENTE COMPRADOR** serán aplicadas en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio. En ningún caso, la **FIDUCIARIA** contabilizará como pagos, bienes diferentes a dinero.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Los pagos deberán ser realizados directamente a las cuentas bancarias informadas por la **FIDUCIARIA**. Cuando el **PROMITENTE COMPRADOR** incumpla en los pagos indicados anteriormente, sin perjuicio de lo previsto en este contrato, se causarán intereses a la tasa de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán los bienes del **FIDEICOMISO**. El incumplimiento en la transferencia de los recursos, dará derecho al **PROMITENTE VENDEDOR** para para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de lo establecido en este contrato; sumas que deberán ser pagadas por EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las cuentas bancarias del Fideicomiso.

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, el (los) predio(s) en donde se desarrolla **EL PROYECTO** se gravará(n) con una hipoteca en mayor extensión constituida a favor de una Entidad Financiera, con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y, se obliga a liberar la hipoteca de mayor extensión para la unidad inmobiliaria, una vez que opere la subrogación con el crédito tramitado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o si fuere de contado esta se tramitará junto con la escritura de transferencia, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001.

**SEGUNDA:** La **FIDUCIARIA** administrará los recursos que reciba por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR** con ocasión de la celebración y ejecución de este contrato, invirtiéndolos en uno de los Fondos de Inversión Colectiva que administra la Fiduciaria.

Cumplidas las condiciones establecidas en el Contrato de Fiducia referido en los antecedentes, el cual regula las Condiciones de Entrega de Recursos de los Promitentes Compradores a este **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** liquidará los Encargo Fiduciarios Individuales y los depositará en el **FIDEICOMISO** con la finalidad de disponer de los recursos para la ejecución del **PROYECTO**.

Las Condiciones de Entrega de Recursos de los Promitentes Compradores consisten en lo siguiente:

## I. INFORMACIÓN DE LA ETAPA PRELIMINAR EN EL CONTRATO DE FIDUCIA

### CONDICIONES PARA LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:

- La vinculación al Fideicomiso de un número de Inversionistas del Proyecto equivalente al \_\_\_\_\_ (\_\_\_%) por ciento del total de las Unidades del Proyecto, es decir, \_\_\_\_\_ (\_\_\_) unidades a construir en el inmueble. En ningún caso se entenderán incluidos dentro de este porcentaje (i) los Encargos Fiduciarios Individuales constituidos por el Constructor, Encargante y/o sus vinculados o subsidiarias, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción; (ii) los Encargos Fiduciarios Individuales sin aportes; y



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



(iii) los Encargos Fiduciarios constituidos por quien venda, transfiera o aporte el(los) inmueble(s) en que se desarrollará el Proyecto al Fideicomitente, los cuales si bien podrán recibirse no podrán tenerse en cuenta para determinar el porcentaje antes indicado; (iv) los Encargos Fiduciarios suscritos por quien pague en especie el precio de las Unidades del Proyecto de Construcción o permute la adquisición de las mismas.

- Que el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria un concepto favorable del cierre financiero del proyecto por parte de un interventor administrativo y financiero aprobado por la Fiduciaria contratado por el Fideicomitente para tal fin.
- Que el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria un certificado de tradición del(de los) inmueble(s) sobre el(los) que se desarrollará el Proyecto, con una vigencia no superior a tres (3) días, en la cual conste que el(los) inmueble(s) son propiedad del Fideicomiso, y que el(los) mismo(s) se encuentre(n) libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, a excepción de la hipoteca por el crédito constructor si hubiere lugar a ello.
- Que el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria certificación escrita firmada por su Representante Legal y por su Revisor Fiscal o Contador en el evento de no requerirlo legalmente, en la que se deje constancia del cumplimiento de la totalidad de las Condiciones establecidas en la presente cláusula. En este documento el Fideicomitente también deberá certificar que ninguno de los Encargos Fiduciarios Individuales tenidos en cuenta para definir el cumplimiento del porcentaje de vinculaciones mencionado anteriormente: i) fueron constituidos por el Constructor o Encargante y/o sus vinculados o subsidiarias, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción; ii) se trata de los Encargos Fiduciarios Individuales sin aportes; y (iii) incluye los Encargos Fiduciarios constituidos por quien venda, transfiera o aporte el(los) inmueble(s) en que se desarrollará el Proyecto.

**TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA ETAPA PRELIMINAR Y PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:**

Para acreditar el cumplimiento de las Condiciones para la disposición de los recursos de los Promitentes Compradores, el Fideicomitente tendrá un término de \_\_\_\_ ( ) días contados a partir de la suscripción del contrato de fiducia, prorrogable automáticamente por una sola vez.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Etapa de Ejecución tiene un término de duración aproximado de \_\_\_\_\_ ( ) meses. Para dar inicio a esta Etapa, deberán haberse cumplido con las Condiciones para pasar a Etapa Operativa o Constructiva, relacionadas en el Contrato de Fiducia.

**TERCERA:** Una vez cumplida la Condición Suspensiva consistente en que el PROMITENTE VENDEDOR en su calidad de Fideicomitente en el Contrato de Fiducia en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ cumpla las Condiciones de Entrega de Recursos de los Promitentes Compradores referidos, así como las demás condiciones consagradas en este contrato, incluyendo el desarrollo y culminación del Proyecto de Construcción por parte del PROMITENTE VENDEDOR en su calidad de Fideicomitente en el Contrato de Fiducia en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO \_\_\_\_\_, **LA FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO \_\_\_\_\_** ratificará la promesa de compraventa que mediante el presente documento se celebra y transferirá a título de compraventa y por el modo de la tradición, a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, la(s) unidad(es) relacionada(s) a continuación (como cuerpos ciertos) que hacen parte del **PROYECTO**:



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

| Tipo de inmueble | Nomenclatura Provisional | Observación | Área Construida Total / Área Privada Útil |
|------------------|--------------------------|-------------|---|
|                  |                          |             |   |
|                  |                          |             |   |
|                  |                          |             |   |

La transferencia de la(s) unidad(es) incluye la participación correspondiente en las zonas comunes de la copropiedad, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal que se apruebe para el **PROYECTO**. Las características de la(s) unidad(es) cuya transferencia se realizará al **PROMITENTE COMPRADOR** se encuentran en el **ANEXO No. 1** de este contrato.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el **PROMITENTE COMPRADOR** no participará en pérdidas ni excedentes que resulten al momento de liquidar el Fideicomiso, ni adquirirá los derechos, ni contraerá las obligaciones que en el contrato de fiducia al cual se vincula, se hayan establecido para el **PROMITENTE VENDEDOR**, conservando éste todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **PROMITENTE VENDEDOR**. Las obligaciones del **PROMITENTE COMPRADOR** se limitan a realizar los pagos y a recibir a título de Compraventa el (los) inmueble(s) antes identificado(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO: EI PROMITENTE VENDEDOR** a través de la Gerencia del Proyecto, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas. Las mejoras o reformas que pacten entre el **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR**, no están incluidas en el valor de los pagos establecidos en este contrato. En el evento de que se soliciten reformas se deja expresa constancia de que el **PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para postergar la fecha de entrega material acordada, hasta por \_\_\_\_\_ (\_\_\_) días más.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EI PROMITENTE VENDEDOR** garantiza al **PROMITENTE COMPRADOR**, por el término establecido en la Ley 1480 de 2011 o la normatividad vigente aplicable, contados a partir de la fecha de entrega de la(s) unidad(es), el buen funcionamiento de los mismos y se obliga a atender las reclamaciones que por escrito se le presenten durante dicho plazo. La garantía detallada para cada componente de la unidad inmobiliaria podrá ser descrita en el **Anexo No. 1**.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** responderá además por todas las obligaciones que se derivan de la normatividad vigente, relacionadas con las labores de construcción. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad. Esta obligación del **PROMITENTE VENDEDOR** se estipula en relación con el **PROMITENTE COMPRADOR** y con independencia de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** mismo.

**PARÁGRAFO TERCERO: EI PROMITENTE VENDEDOR** concurrirá a la defensa de la **FIDUCIARIA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el parágrafo anterior, sin perjuicio de que la **FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato y del desarrollo del **PROYECTO**.

**CUARTA: EI PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que las unidades cuyo dominio se transferirán al **PROMITENTE COMPRADOR**, estarán en el momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el **PROYECTO**. **EI FIDEICOMISO** podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** con hipoteca



abierta en favor de la entidad financiera que financie el **PROYECTO**, gravamen que será cancelado por esta entidad en lo que hace relación a la(s) unidad(es) señalada(s) en la Cláusula Tercera, en la misma escritura en que se transfiera al **PROMITENTE COMPRADOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a los adquirentes de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).

**QUINTA: 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 la Cláusula Tercera, junto con el coeficiente de copropiedad que a éstas les corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, por el **PROMITENTE VENDEDOR** y por el **PROMITENTE COMPRADOR**, en la Notaría que con antelación deberá indicar el **PROMITENTE VENDEDOR**, cuando (i) se haya cumplido por el **PROMITENTE COMPRADOR** con la transferencia de los recursos a los que se obliga en virtud de la celebración del presente contrato, (ii) se haya terminado el **PROYECTO**, (iii) se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO** y sus aclaraciones, en caso de que las haya, (iv) se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la(s) unidad(es) que se transferirá(n); lo anterior siempre y cuando la presente Promesa de Compraventa corresponda al modelo autorizado por la **FIDUCIARIA**. No obstante lo anterior, el **PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el **PROMITENTE COMPRADOR** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio. Si cumplidas las anteriores condiciones, el **PROMITENTE COMPRADOR** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), el **PROMITENTE VENDEDOR** y/o la **FIDUCIARIA** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** lo citará nuevamente para comparezca a suscribir la referida Escritura dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se le requiera nuevamente y, en caso de una nueva inasistencia y la misma no se justifique dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la nueva fecha de la citación, se considerará el hecho de la inasistencia como una justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Contrato sea terminado unilateralmente por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio del cobro de la Cláusula Penal establecida en la Cláusula Décima del presente contrato. El incumplimiento de la obligación, permitirá al **PROMITENTE VENDEDOR** directamente o a la **FIDUCIARIA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida la **FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación. Es conocido y aceptado por el **PROMITENTE COMPRADOR** que el **PROMITENTE VENDEDOR** y/o la **FIDUCIARIA** podrá declarar la terminación de la presente Promesa de Compraventa con la simple suscripción de la escritura pública de compraventa por parte de esta, siendo responsabilidad del **PROMITENTE COMPRADOR** suscribirla en calidad de comprador y posteriormente registrarla en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

**SEXTA: GASTOS.** Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y la inscripción de la escritura de transferencia de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, se distribuirán así: (i) gastos notariales, 50% a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** y 50% a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**; (ii) impuesto de registro (boleta de rentas) 50% a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** y 50% a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**; y, (iii) inscripción la escritura de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente de, 100% a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**. Todos los gastos de constitución y cancelación de eventuales hipotecas y los demás que son exigidos por la entidad financiera sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula el **PROMITENTE COMPRADOR** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etcétera.), correrán por cuenta de éste.

**SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL.** La entrega material de la(s) unidad(es) la efectuará directamente el **PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR**, y está prevista para que se realice antes del



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

\_\_\_\_\_, fecha que está condicionada al cumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** de la transferencia de los recursos a los que se obliga con la celebración de este contrato, prorrogables automáticamente por \_\_\_\_\_ (\_\_\_) meses más, en caso de así requerirlo el **PROMITENTE VENDEDOR**.

Esta fecha está condicionada al cumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** de todas sus obligaciones, incluyendo: a) La transferencia de los recursos a los que se obliga con la celebración de este contrato. b) Tener aprobado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refieren los parágrafos de la Cláusula Primera.

Transcurrido este plazo, sin que se produzca la entrega efectiva de la(s) unidad(es), se entiende que hay incumplimiento del **PROMITENTE VENDEDOR** y, el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal pactada. No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente del **FIDEICOMISO** mismo y de la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de lo pactado en este contrato, en el evento de mora en la transferencia de los recursos a que se obliga a realizar el **PROMITENTE COMPRADOR**, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá a su juicio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponden al **PROMITENTE COMPRADOR**, sin que esto implique incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, de la **FIDUCIARIA** o del **FIDEICOMISO**. En este caso la fecha de entrega se proroga por igual periodo al de la mora.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando la(s) unidad(es) estén terminadas y listas para su entrega material, el **PROMITENTE VENDEDOR** lo hará saber por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** a la dirección registrada para notificaciones, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la carta de aviso. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el **PROMITENTE VENDEDOR**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir la(s) unidad(es) o de pagar los dineros adeudados por el **PROMITENTE COMPRADOR**, por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha en que se suscriba el acta de entrega, el **PROMITENTE COMPRADOR** recibe la(s) unidad(es), cumpliendo así el **PROMITENTE VENDEDOR** con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** todos los gastos, impuestos e intereses, entre otros.

Si el **PROMITENTE COMPRADOR** no se presenta a recibir el bien, el **PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que la(s) unidad(es) ha(n) sido recibida(s) a satisfacción por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Manifiesta expresamente el **PROMITENTE COMPRADOR** que no hay incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, cuando la razón por la cual la entrega material no se realice dentro de los plazos mencionados anteriormente, es que los servicios públicos no hayan sido conectados, por estar pendiente la autorización que para el efecto debe emitir la autoridad municipal correspondiente.

**OCTAVA:** El **PROMITENTE COMPRADOR** expresamente manifiesta que conoce y acepta, lo siguiente:

1. Que el **PROYECTO** conformará una unidad sometida a un Reglamento de Propiedad Horizontal.



2. Que se describirán en el Reglamento de Propiedad Horizontal, entre otros (i) los bienes de dominio particular, (ii) los bienes de uso común destinados al servicio de todos los copropietarios; y, (iii) los coeficientes definitivos de copropiedad y de participación en gastos que les correspondan a los bienes de dominio particular que conformen finalmente el **PROYECTO**.
3. Que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá adoptar los siguientes cambios en beneficio del **PROYECTO**, sin el consentimiento previo del **PROMITENTE COMPRADOR**, que sean ocasionados por a) exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir o reformar la licencia de urbanización y/o construcción, respecto de (i) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio, nomenclatura; (ii) ubicación de la portería de acceso; (iii) número de parqueaderos privados o de visitantes; (iv) ubicación de zonas y bienes comunes; (v) circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, etcétera; b) situaciones imprevisibles generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros de iguales o mejores características a las de los previstos inicialmente y que no alteren sustancialmente la calidad y/o el área de las unidades señaladas; c) por exigencias de las normas urbanísticas y de construcción; d) ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos y, e) modificaciones derivadas de la naturaleza misma del proceso constructivo y debido a ajustes causados por la modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.
4. La determinación de si el cambio efectuado altera sustancialmente el diseño, los materiales y/o el área, corresponde hacerla exclusivamente al **PROMITENTE VENDEDOR**, con total independencia y sin ninguna intervención o concepto de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** pues no es obligación de estas entidades el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto. Dichas modificaciones deberán ser notificadas por el **PROMITENTE VENDEDOR** a los **PROMITENTES COMPRADORES**, mediante comunicación escrita y son responsabilidad única y exclusiva del **PROMITENTE VENDEDOR**.
5. No es función de la **FIDUCIARIA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el **PROYECTO**, porque estos son responsabilidad única y exclusiva del **PROMITENTE VENDEDOR**.
6. Conoce el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre el **PROMITENTE VENDEDOR** y la **FIDUCIARIA**, , el cual hace parte del presente contrato y se le ha entregado una copia de cada uno y de sus modificaciones, de tal forma que acepta todas las estipulaciones que en ellos se realizan en relación con el **INVERSIONISTA DEL PROYECTO / PROMITENTE COMPRADOR**, en consecuencia, asume todas las obligaciones y responsabilidades a su cargo que allí se indican y es conocedor de todas las obligaciones a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR** en su calidad de Fideicomitente en el Fideicomiso, así como las correspondientes a la Fiduciaria.
7. Conoce y acepta que la realización y culminación del **PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR**, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad.
8. Conoce y acepta que la **FIDUCIARIA**, una vez cumplidas las condiciones estipuladas en el Contrato de Fiducia, será la titular del derecho de dominio del **INMUEBLE** sobre el que se ha de construir y desarrollar el **PROYECTO**.
9. Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** adquieren responsabilidad alguna por los recursos dinerarios, entregados directamente por el **PROMITENTE COMPRADOR** al **PROMITENTE VENDEDOR**, ya que todos los recursos derivados del presente contrato deben ser entregados directamente al **FIDEICOMISO**.
10. Declara que conoce(n) la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de los cuales recibió(eron) una copia.
11. Declara que conoce y acepta que, ante una liquidación anticipada del **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ por causas imputables al **PROMITENTE VENDEDOR**, será éste el único responsable ante el **PROMITENTE COMPRADOR** por los daños y perjuicios ocasionados en razón a dicha terminación.



Certificado N° SC 2779-1

**NOVENA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTO PREDIAL.** Serán de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, los servicios públicos y el impuesto predial que se cause a partir de la fecha en que se le entregue(n) materialmente la(s) unidad(es) o a partir de la fecha en que estuviere obligado a recibirlos, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente contrato.

Así mismo, a partir de la fecha de celebración del presente contrato, serán de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre las unidades que habrá(n) de transferirse a él mismo, ya sea por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional, siempre y cuando se desarrolle el **PROYECTO**.

Así mismo, a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de compraventa, continuarán siendo de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre las unidades que habrá(n) de transferirse a él mismo, ya sea por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional, siempre y cuando se desarrolle el **PROYECTO**.

**DÉCIMA:** En el evento en que el **PROMITENTE COMPRADOR** incurra en mora en la transferencia de los recursos a que se refiere la Cláusula Primera o incumpla las obligaciones frente a las entidades financieras pactadas en la misma cláusula, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos en la Cláusula Primera, y/o el cobro de la cláusula penal pactada, el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta que, cuando la mora en la transferencia de los recursos persista por más de sesenta (60) días, sea esta una justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Contrato de Promesa de Compraventa sea terminado unilateralmente por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del **FIDEICOMISO**.

**EL PROMITENTE COMPRADOR** tendrá derecho a que una vez terminado el contrato, le reembolsen el saldo que quedare a su favor, previo descuento de las sumas de dinero que de conformidad con la ley y con lo estipulado en este documento pueda realizar el **PROMITENTE VENDEDOR** y/o la **FIDUCIARIA**.

**DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** o del **PROMITENTE COMPRADOR** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) del total de las sumas de dinero que se obligó a pagar el **PROMITENTE COMPRADOR** como se indica en la Cláusula Primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los siguientes diez (10) días comunes, proceda a cumplir con lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal de conformidad con los Artículos 1.594 y 1.600 del Código Civil. En el evento de continuar incumplido o en mora el **PROMITENTE COMPRADOR** una vez transcurrido el tiempo estipulado en esta cláusula, la **FIDUCIARIA** podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal tomando su valor de las sumas recibidas del **PROMITENTE COMPRADOR**, las cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO:** En caso de terminarse al **PROMITENTE COMPRADOR** de forma unilateral el presente Contrato o, de desistimiento unilateral por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, y sin perjuicio de lo consagrado



Certificado N° SC 2779-1

en el presente contrato, este sólo hecho facultará a la **FIDUCIARIA**, previa instrucción del **PROMITENTE VENDEDOR** en ese sentido, a cobrar el valor de la Cláusula Penal que se establece en la presente cláusula como penalización por la terminación unilateral del Contrato. Una vez deducido de los recursos entregados el porcentaje a que haya lugar por la terminación unilateral o por el desistimiento y/o incumplimiento, el excedente, si lo hubiere, se devolverá al **PROMITENTE COMPRADOR** de conformidad con la disponibilidad de recursos en el **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMA SEGUNDA: REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA.** Es de conocimiento del **PROMITENTE COMPRADOR** que la **FIDUCIARIA** tiene derecho a la remuneración establecida en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva, en el que administrará los recursos recibidos por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez declara expresamente que los conoce y acepta en su integridad.

**PARÁGRAFO:** Los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este contrato, así como los relacionados con la defensa judicial o administrativa del mismo, durante las diferentes etapas del Fideicomiso, estarán a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR** y/o **PROMITENTE COMPRADOR**, de tal forma que si son pagados por la **FIDUCIARIA** los mismos serán reembolsados con la sola presentación de la cuenta de cobro respectiva, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la ley.

**DÉCIMA TERCERA: VIGENCIA.** El término de duración del presente Contrato será equivalente al término de duración del PROYECTO.

**DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN.** Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes:

1. Por terminación del contrato de fiducia mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. En caso de incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** en la transferencia de los recursos en dinero a los que se obliga con la celebración del presente contrato.
4. En el evento en que el **PROMITENTE COMPRADOR**, no actualice la información relacionada con el Conocimiento del Cliente, las veces que sea solicitada por la **FIDUCIARIA**.
5. Por muerte del **PROMITENTE COMPRADOR**.
6. Cuando, a juicio de la **FIDUCIARIA** y sin necesidad de declaración judicial alguna, el **PROMITENTE COMPRADOR** haya aportado información falsa o con sustento en información fraudulenta.
7. Que cuando se establezca que **PROMITENTE COMPRADOR**, sus directores, accionistas o vinculadas tengan vínculos o antecedentes judiciales relacionados con delitos de narcotráfico, lavado de activos o captación masiva y habitual.
8. Por las causales previstas en la ley.

**PARÁGRAFO. Efectos de la Terminación durante la Etapa de Ejecución:** En aquellos eventos en que el Fideicomiso se encuentre incurrido en una causal de terminación durante la etapa de ejecución del Contrato y antes de que se hayan escriturado las unidades a favor de los Promitentes Compradores, se llevará a cabo el procedimiento mencionado a continuación:

1. Dentro de los siguientes quince (15) días siguientes a la fecha en la cual la Fiduciaria tuvo conocimiento del hecho generador de la terminación del Contrato diferente al cumplimiento de sus fines, la Fiduciaria citará a una reunión extraordinaria de promitentes compradores. Asimismo, dicha reunión podrá ser convocada por el ochenta por ciento (80%) de los Promitentes Compradores únicamente en razón a la incurción de una causal de terminación del Contrato diferente al cumplimiento de sus fines.



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

2. En dicha reunión deberán participar al menos el ochenta por ciento (80%) de los Promitentes Compradores y tendrá como único objetivo impartir las instrucciones necesarias para llevar a cabo la liquidación del Fideicomiso, si corresponde, la asunción de la responsabilidad del desarrollo del Proyecto por parte de los Promitentes Compradores, designando a un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportando los recursos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la Fiduciaria.
3. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la reunión de Promitentes Compradores en la que se decida sobre la continuación del desarrollo del proyecto bajo responsabilidad de aquellos, la Fiduciaria les informará si acepta o no continuar su calidad de Fiduciario dentro del Fideicomiso, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del Contrato. Si los Promitentes Compradores, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de la Fiduciaria, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, o la reunión de Promitentes Compradores concluye que se deberá proceder a liquidar el fideicomiso, se procederá de conformidad con lo establecido en el numeral siguiente.
4. Se procederá a la liquidación del Fideicomiso, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del Patrimonio Autónomo a los Promitentes Compradores y al PROMITENTE VENDEDOR, con los gravámenes que para dicho momento recaigan sobre dichos activos, en proporción al monto de recursos aportados o entregados por cada uno de ellos al Fideicomiso, para lo cual desde ya los Promitentes Compradores y el PROMITENTE VENDEDOR otorga poder especial, amplio y suficiente a la Fiduciaria para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.
5. En el evento en que no fuere posible la ubicación del **PROMITENTE COMPRADOR** con el propósito de entregarle los recursos dinerarios existentes a su favor, en caso de haberlos, la **FIDUCIARIA** podrá iniciar un proceso judicial de pago por consignación, o podrá constituir una participación con los recursos a su favor en uno de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria a nombre del respectivo **PROMITENTE COMPRADOR**. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al **PROMITENTE COMPRADOR**, en los términos aquí establecidos.

**DECIMA QUINTA: CESIÓN. EI PROMITENTE COMPRADOR** podrá ceder en todo o en parte su posición contractual, previa aprobación del PROMITENTE VENDEDOR y de la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso. La Fiduciaria, entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y, el cumplimiento del Procedimiento establecido para estos fines. Toda cesión de posición contractual de los Promitentes Compradores vinculados al Fideicomiso generará una remuneración a favor de la Fiduciaria equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA a cargo del CEDENTE.

**DECIMA SEXTA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES.** Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Medellín, y convienen que los datos de contacto para efectos de notificaciones relacionadas con el presente contrato, son las siguientes:

**PROMITENTE COMPRADOR**, los que indica al pie de su firma en el final de este documento.



**FIDUCIARIA**

Dirección: XXXX  
Teléfonos: XXXX  
Ciudad: XXXX  
Correo electrónico: XXXX.XXXXXX@fiduciariacorficolombiana.com



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



**PROMITENTE VENDEDOR:**

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

**DÉCIMA SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE A LA CENTRAL DE INFORMACIÓN TRANSUNION ADMINISTRADA POR ASOBANCARIA. EI PROMITENTE COMPRADOR** autoriza 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 la Central de Información **TRANSUNION** (en adelante **TRANSUNION**) administrada por Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia ASOBANCARIA, 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 entidad. 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, el **PROMITENTE COMPRADOR** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con los respectivos reglamentos y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, el **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en **TRANSUNION**, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones financieras del **PROMITENTE COMPRADOR**.

**DÉCIMA OCTAVA: SUMINISTRO Y ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la Circular 46 de 2008, emitida por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, el **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR** se obligan a entregar información veraz y verificable dentro de los (2) días hábiles siguientes a la fecha en que haya realizado la primera entrega de recursos. Este plazo solamente será aplicable cuando los recursos entregados en la primera cuota no excedan del monto equivalente a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, en caso contrario, los documentos deberán ser presentados a la **FIDUCIARIA** antes de realizar el primer giro de recursos a la participación individual del Fondo de Inversión Colectiva. Asimismo, se obliga, y a actualizar sus datos, mínimo una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la **FIDUCIARIA** al momento de la vinculación. La **FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de incumplimiento de lo que aquí se pacta..

**DÉCIMA NOVENA: INFORMACIÓN PERSONAL. EI PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a la **FIDUCIARIA** a conocer, almacenar y a tratar su información personal, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto reglamentario 1317 de 2013 o las normas que los modifiquen o replacen. Por consiguiente, el **PROMITENTE COMPRADOR** hace constar que la **FIDUCIARIA** le ha informado de manera expresa: 1. Que los datos personales suministrados, serán objeto de tratamiento para la negociación, ejecución y el cumplimiento del contrato. 2. Que el tratamiento podrá ser realizado directamente por la **FIDUCIARIA** o por los funcionarios, asesores o subcontratistas que ésta expresamente designe para tal fin. 3. USUARIOS DE LA INFORMACIÓN.- Que los datos podrán ser procesados, recolectados, almacenados, usados, circulados, suprimidos, compartidos, entregados, transferidos o divulgados, incluyendo Datos Sensibles para las finalidades mencionadas, así como para compartirla con las empresas que tengan la calidad de matriz o controlante, ya sea como filial o subsidiarias, o vinculadas de la **FIDUCIARIA**, exclusivamente para fines estadísticos y de estrategia de negocios. 5. DATOS SENSIBLES.- Que fueron facultativas las respuestas a las preguntas sobre datos personales



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

hechas al **PROMITENTE COMPRADOR** de conformidad con la definición legal vigente; y por tanto el tratamiento de su información personal será el estrictamente necesario para el desarrollo de la relación de negocios. 6. **DERECHOS DEL TITULAR DE LA INFORMACIÓN.**- Que como titular de su información personal, al **PROMITENTE COMPRADOR** le asisten los derechos previstos en la normatividad vigente; y en especial, el derecho a conocer, actualizar y rectificar su información personal recopilada. 7. **RESPONSABLES Y ENCARGADOS DEL TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.**- Que el Responsable del tratamiento de la información es la **FIDUCIARIA**, domiciliada en la carrera 13 N° 26-45 piso 14 Bogotá D.C. 8. Que ha sido puesto en conocimiento oportuno de la Política en Materia de Protección de Datos Personales de la **FIDUCIARIA**, descrita en la presente cláusula.

**VIGÉSIMA: RENDICIÓN DE CUENTAS.** Es de conocimiento del **PROMITENTE COMPRADORA** que la **FIDUCIARIA** le remitirá una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, la primera rendición de cuentas que deberá hacer la **FIDUCIARIA** se hará con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados.

Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** a la **FIDUCIARIA**. En caso de que se produzca un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que si no se produce dicho aviso, la **FIDUCIARIA** cumplirá con su obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la **FIDUCIARIA**.

**VIGÉSIMA PRIMERA: DECLARACIÓN DEL PROMITENTE COMPRADOR, RESPECTO DE LAS FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA FIDUCIARIA EN EL PRESENTE CONTRATO. EL PROMITENTE COMPRADOR**, manifiesta expresamente que conoce y acepta que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** no está relacionada con las actividades propias de la promoción de venta, comercialización, supervisión y enajenación de inmuebles que integran el **PROYECTO**.
2. La **FIDUCIARIA** no participa en el desarrollo del **PROYECTO**, como constructor o interventor.
3. Las funciones de la **FIDUCIARIA** están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato imparten el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**.
4. La **FIDUCIARIA** no tiene injerencia alguna en la determinación de las Condiciones de Entrega de Recursos o Punto de Equilibrio que se requiera para iniciar la ejecución del **PROYECTO** ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del **PROYECTO**.
5. La construcción del proyecto será ejecutada por el **PROMITENTE VENDEDOR**.
6. La **FIDUCIARIA** no ha participado en la determinación del punto de equilibrio, y que su responsabilidad en el Período Pre-Operativo, se limita al recibo de los documentos con que se acredita por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, el cumplimiento del punto de equilibrio, y que no responde por la autenticidad y veracidad de los mismos.
7. La **FIDUCIARIA** no verifica ni ejerce control, sobre la destinación de los recursos que de conformidad con las instrucciones impartidas en este documento por el **PROMITENTE COMPRADOR**, entrega al **PROMITENTE VENDEDOR** y/o a la gerencia del **PROYECTO**. La responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva del **PROMITENTE VENDEDOR**.
8. Que en todo caso, las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado.



Certificado N° SC 2779-1

9. Que he(mos) sido suficientemente informado(s) por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y los dineros aportados, tales como, sin ser los únicos, riesgo de mercado, de crédito, de pérdida y de liquidez en la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva que administra, los cuales he(mos) evaluado y con la información suministrada he(mos) decidido realizar los aportes que aquí se menciona. Hemos sido informados que la Fiduciaria cuenta con los mecanismos que le permiten evaluar, medir y controlar todos los riesgos asociados a la ejecución del presente Contrato y del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, en los términos del numeral 2.3.9., Capítulo Primero, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Superintendencia Financiera de Colombia.
10. Conoce y acepta que cuando se establezca que el **PROMITENTE VENDEDOR**, sus directores, accionistas o vinculadas tengan vínculos o antecedentes judiciales relacionados con delitos de narcotráfico, lavado de activos o captación masiva, la **FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato y los recursos serán restituidos a los **PROMITENTES COMPRADORES** en caso de estar disponibles en Fideicomiso; sin que por esto se genere algún tipo de sanción a la Fiduciaria o indemnización de perjuicios a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** o de los **PROMITENTES COMPRADORES**.
11. Igualmente conoce y acepta que cuando se establezca que alguno de los **PROMITENTES COMPRADORES** tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier tipo de delitos, especialmente de narcotráfico, lavado de activos, o captación masiva, la **FIDUCIARIA** terminará la relación jurídica con él y, no podrá realizarse ninguna nueva operación con él.
12. Que EL **PROMITENTE VENDEDOR** estará encargado de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y/o comercialización y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del Proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será el responsable de entregar los bienes privados y las zonas comunes que lo integran.
13. Que conocen la existencia del FIDECOMISO y que la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, no es constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio o valor de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** suscribe los respectivos contratos de promesa de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del FIDECOMISO y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, previa cancelación total de los recursos respectivos y terminación total del proyecto, cuya construcción será elevada por EL **PROMITENTE VENDEDOR**.
14. Que el **PROMITENTE COMPRADOR** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: FALLECIMIENTO:** Ante el fallecimiento de **PROMITENTE COMPRADOR**, la **FIDUCIARIA** y el **PROMITENTE VENDEDOR** llevarán a cabo el siguiente procedimiento, dependiendo de la Etapa en la cual se encuentre el **PROYECTO**:

**A. Si el PROYECTO aún no ha cumplido las CONDICIONES DE GIRO:**

1. Inmediatamente tenga conocimiento del fallecimiento, el **PROMITENTE VENDEDOR** notificará a la **FIDUCIARIA** de esta situación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes, con el fin de que ésta realice las actividades necesarias para marcar la participación en el Fondo de Inversión Colectiva a



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

nombre del **PROMITENTE COMPRADOR** de manera que sobre esta no sea posible ejecutar operación alguna, hasta tanto se realice la liquidación de la herencia, a través de sentencia judicial o escritura pública.

2. Una vez se reciba la sentencia judicial ejecutoriada o la correspondiente escritura pública de adjudicación de herencia, ésta deberá ser remitida por parte de los herederos o el **PROMITENTE VENDEDOR** a la **FIDUCIARIA**, con el fin de que ésta registre la titularidad de los recursos a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** a nombre de los herederos que correspondan así como su posición de **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente Contrato de Vinculación, lo anterior siempre que los herederos hayan cumplido satisfactoriamente el procedimiento de vinculación de clientes establecido por la **FIDUCIARIA**.
3. Posteriormente, el o los nuevos **PROMITENTE COMPRADOR** deberán definir en conjunto con el **PROMITENTE VENDEDOR** si es de su interés continuar con lo acordado en este Contrato o si, por el contrario, desisten de participar en el **PROYECTO**, caso en el cual se realizará el trámite establecido en este Contrato en la cláusula décima.

**B. Si el PROYECTO cumplió con las CONDICIONES DE GIRO:**

1. Inmediatamente tenga conocimiento del fallecimiento, el **PROMITENTE VENDEDOR** notificará a la **FIDUCIARIA** de esta situación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes, con el fin de que ésta realice las actividades necesarias para registrar la situación presentada.
2. Una vez se reciba la sentencia judicial ejecutoriada o la correspondiente escritura pública de adjudicación de herencia, ésta deberá ser remitida por parte de los herederos o el **PROMITENTE VENDEDOR** a la **FIDUCIARIA**, con el fin de que ésta registre la calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** a los herederos correspondientes en el presente Contrato de Vinculación, lo anterior siempre que los herederos hayan cumplido satisfactoriamente el procedimiento de vinculación de clientes establecido por la **FIDUCIARIA**.
3. Posteriormente, el o los nuevos **PROMITENTE COMPRADOR** deberán definir en conjunto con el **PROMITENTE VENDEDOR** si es de su interés continuar con lo acordado en este Contrato o si, por el contrario, desisten de participar en el **PROYECTO**, caso en el cual se realizará el trámite establecido en este Contrato en la cláusula décima.
4. Si, por el contrario, iniciada la Etapa de Escrituración del **PROYECTO**, la **FIDUCIARIA** no ha recibido copia de la sentencia judicial ejecutoriada o la correspondiente escritura pública de adjudicación de herencia, previa instrucción del **PROMITENTE VENDEDOR**, la **FIDUCIARIA** con los recursos disponibles en el FIDEICOMISO constituirá una participación en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la **FIDUCIARIA** a nombre de **EL PROMITENTE COMPRADOR** fallecido (sucesión ilíquida) las sumas recibidas en virtud de este Contrato de Vinculación junto con los correspondientes rendimientos generados hasta la fecha de la constitución de la Participación, de acuerdo con el histórico de rendimientos generados por el respectivo Fondo de Inversión Colectiva. Dichos recursos solamente podrán ser dispuestos por el(los) herederos del **PROMITENTE COMPRADOR** fallecido una vez sean registrados en la Fiduciaria conforme el procedimiento establecido en el numeral 2 anterior.
5. A partir de la fecha en que sea constituida la participación mencionada, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer del área a la que hace referencia este Contrato de Vinculación y dará por terminado este Contrato, sin lugar a sanción alguna a cargo de las Partes. En el evento en que sean varios los



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

**PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá además notificar por escrito su decisión de dar por terminado o resuelto este contrato a los restantes **PROMITENTE COMPRADOR**, a quienes devolverá dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de envío de tal notificación, las sumas recibidas como aportes de éstos junto con los rendimientos respectivos, si los hay.

6. En el evento en que, para dar cumplimiento a lo establecido en los numerales anteriores no haya recursos disponibles en el **PROYECTO**, la **FIDUCIARIA**, con instrucción del **PROMITENTE VENDEDOR** registrará en la contabilidad del Fideicomiso una Cuenta por Pagar a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** fallecido (sucesión ilíquida) o sus herederos, para que, previo a la liquidación del FIDEICOMISO, se realice la restitución de los recursos entregados junto con sus rendimientos. Si a la liquidación del FIDEICOMISO no existen recursos disponibles para realizar este pago, será el **PROMITENTE VENDEDOR** el directamente obligado a realizar el pago de las sumas a favor de los herederos del **PROMITENTE COMPRADOR** y así se hará constar en la respectiva acta de liquidación.

**VIGÉSIMA TERCERA: VÁLIDEZ Y MODIFICACIONES.** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. Así mismo, establecen que cualquier modificación que pretenda hacerse al presente Contrato, deberá constar por escrito.

Las partes manifiestan que conozco(ce)mos que el contenido del presente contrato se encuentra aprobado por la Superintendencia Financiera, por ende cualquier modificación a los términos aquí expuestos requiere aprobación previa del citado ente de Control conforme con lo previsto en el numeral 4° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el numeral 3, Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica.

En constancia de total acuerdo, las partes suscriben el presente documento en tres (3) ejemplares de igual tenor literal y valor probatorio, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (201\_\_).

**EL PROMITENTE VENDEDOR,**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Representante Legal

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**EI (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),**

Nombre \_\_\_\_\_

C.C. No \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Teléfono fijo \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_  
Correo electrónico \_\_\_\_\_  
Dirección casa \_\_\_\_\_  
Dirección oficina \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_  
C.C. No \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_  
Teléfono fijo \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_  
Correo electrónico \_\_\_\_\_  
Dirección casa \_\_\_\_\_  
Dirección oficina \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_  
C.C. No \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_  
Teléfono fijo \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_  
Correo electrónico \_\_\_\_\_  
Dirección casa \_\_\_\_\_  
Dirección oficina \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Cualquier cambio en la dirección de notificación del **PROMITENTE COMPRADOR** debe ser notificado a la **FIDUCIARIA** y al **PROMITENTE VENDEDOR**.



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com