

DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:	
1.6, 4.1, 4.2.	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
1.11., 3.6.	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
1.14., 3.5, 4.3.	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
1.23.	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
1.46., 3.7.	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
1.35.	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
1.56.	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
1.57., 3.8.	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR.
1.58., 3.9.	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
3.3.	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
3.4.	El futuro Adquirente se puede retirar del proyecto con la asunción de las correspondientes penalidades. La penalidad se entrega al PROMOTOR.
3.12.	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa.
3.13.	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

Señores

BBVA Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria

Ref: Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Inmobiliario _____.

Apreciados Señores:

El suscrito....., identificado como aparece al pie de mi firma(que adelante se identifica como Futuro Adquirente), manifiesto mi intención de vincularme al Proyecto, el cual adelanta la etapa de Preventas, conforme a lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario en referencia del que declaro haber recibido copia (Anexo No.3).

I. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS

Manifiesto, con la suscripción de esta carta de instrucciones, que me he enterado de las cláusulas contenidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que me pueden afectar, y que en lo esencial se transcriben a continuación, las cuales he conocido, entendido y aceptado.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO INMOBILIARIO	
1.1.	El Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas del PROYECTO INMOBILIARIO _____ fue celebrado entre la sociedad _____, en su condición de Promotor del Proyecto y BBVA Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria, el día _____ de _____ de _____.
1.2.	El Contrato tiene como finalidad la vinculación de los Futuros Adquirentes al Proyecto por parte del Promotor, para que la Fiduciaria verifique que se encuentran o no cumplidos los requisitos establecidos para obtener el Punto de Equilibrio. Esta fase se inicia con la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas del Proyecto inmobiliario y culmina una vez se efectúe la verificación de las condiciones establecidas para definir el Punto de Equilibrio del Proyecto por parte de la Fiduciaria.
1.3.	El Objeto del Contrato es la inversión y la administración de la totalidad de los recursos que con

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

destinación específica le sean entregados a la Fiduciaria por los Futuros Adquirentes del Proyecto, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al Promotor o a quien este indique para que las destine al desarrollo del Proyecto, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo.

Obligaciones de LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la Fiduciaria en la gestión del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, en lo que tiene que ver con los Futuros Adquirentes, las que a continuación se enuncian:

- 1.4. Recibir y administrar los recursos determinados en el Anexo No.1 (Carta de Instrucciones), los que serán invertidos en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA.
- 1.5. Invertir los dineros de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato (Contrato de Encargo Fiduciario) y que el **PROMOTOR** acepta conocer.
- 1.6. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del presente Encargo Fiduciario y sus características, el papel de **LA FIDUCIARIA** y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es del **FUTURO ADQUIRENTE**.
- 1.7. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
- 1.8. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como **FUTUROS ADQUIRENTES**, como consecuencia del presente Encargo Fiduciario de Preventas, cuando **LA FIDUCIARIA** reciba la información remitida por el **PROMOTOR**.
- 1.9. Enviar al **PROMOTOR** un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
- 1.10. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información remitida por el **PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
- 1.11. **Limitar el retiro de los recursos de los FUTUROS ADQUIRENTES de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del PROYECTO.**
- 1.12. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados.
- 1.13. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
- 1.14. **Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento del PROYECTO por parte del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el Anexo No. 1, si hubiere lugar a ello.**
- 1.15. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 1.16. Rendir semestralmente a los **FUTUROS ADQUIRENTES** que hayan suscrito contratos de promesa de compraventa con **EL PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión incluyendo solo la información que corresponde a este tipo de negocio y su forma de vinculación.
- 1.17. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
- 1.18. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquel, si no hubiere recursos en el Encargo.

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

- 1.19. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
- 1.20. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente. También pedirá instrucciones al **PROMOTOR**, ante hechos no previstos en el Contrato (Contrato de Encargo Fiduciario) que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.
- 1.21. Prestar apoyo al **PROMOTOR**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato (Contrato de Encargo Fiduciario).
- 1.22. Las demás establecidas en el presente contrato (Contrato de Encargo Fiduciario) y en la ley.

Obligaciones del PROMOTOR: Son obligaciones del Promotor en el Encargo Fiduciario de Preventas, en lo que tiene relación con los Futuros Adquirentes, las que a continuación se enuncian:

- 1.23. **Enviar a la FIDUCIARIA los contratos de promesa que suscriba con los FUTUROS ADQUIRENTES, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del PROMOTOR.**
- 1.24. Remitir a la **FIDUCIARIA** la carta de instrucciones suscrita por cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.
- 1.25. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del **PROYECTO**. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el **PROMOTOR**.
- 1.26. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adicionen.
- 1.27. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 1.28. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a los **FUTUROS ADQUIRENTES** dejando constancia de recibido por parte estos.
- 1.29. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes:
- 1.30. Suministrar a la **FIDUCIARIA** en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a rendir cuentas a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- 1.31. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTES** sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del **PROYECTO**.
- 1.32. Hacer llegar a **LA FIDUCIARIA** la copia del recibo de consignación de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que **LA FIDUCIARIA** pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que **LA FIDUCIARIA** así lo disponga.
- 1.33. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para poder hacer la investigación sobre cada una de ellas y, reservar en el Encargo las correspondientes unidades.
- 1.34. Obtener de los **FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle

a **LA FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.

- 1.35. **El PROMOTOR se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el PROYECTO, restricción que implica que el PROMOTOR responderá a los Futuros Adquirentes, si se les llegare a dar una destinación diferente.**
- 1.36. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
- 1.37. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del presente Contrato (Contrato de Encargo Fiduciario).
- 1.38. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato (Contrato de Encargo Fiduciario).
- 1.39. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el presente contrato (Contrato de Encargo Fiduciario) y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula décima novena del presente contrato (Contrato de Encargo Fiduciario) y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
- 1.40. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
- 1.41. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
- 1.42. Contratar por una única vez, dentro del mes siguiente a la firma del presente Contrato (Contrato de Encargo Fiduciario), el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO. Así mismo, solicitar las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando la **FIDUCIARIA** lo requiera.
- 1.43. Suscribir el acta de liquidación del Contrato (Contrato de Encargo Fiduciario).
- 1.44. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
- 1.45. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato (Contrato de Encargo Fiduciario).
- 1.46. **En ningún caso el Promotor, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los Futuros Adquirentes, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.**
- 1.47. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a los **FUTUROS ADQUIRENTES** cualquier modificación en las características del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
- 1.48. Suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa con los **FUTUROS ADQUIRENTES**, necesarios para el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, dentro del plazo establecido para el mismo, incluida la prórroga indicada en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato.

PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO: Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR:**

- 1.49. La entrega por parte del **PROMOTOR** de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

- 1.50. Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa suscrito entre EL PROMOTOR y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al _____ (_____%) del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria. **OPCIÓN 1:** Las unidades prometidas en venta deben representar el _____ por ciento (_____%) de las unidades inmobiliarias con que contará el PROYECTO. **OPCIÓN 2:** Las unidades prometidas en venta deben representar un porcentaje del _____ (_____%) del valor las ventas totales del PROYECTO. (**NOTA:** En cada caso concreto, dependiendo del tipo de proyecto inmobiliario y según definición del PROMOTOR se adoptará una de las dos opciones indicadas antes de la firma del contrato de encargo fiduciario de preventas).
- 1.51. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del PROYECTO. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el PROYECTO y/o crédito aprobado al PROYECTO.
- 1.52. La propiedad del inmueble donde se desarrollará el PROYECTO deberá estar en cabeza del PROMOTOR o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el PROYECTO, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el PROYECTO. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por LA FIDUCIARIA.
- 1.53. Haber pagado a LA FIDUCIARIA las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del PROMOTOR.
- 1.54. Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del PROYECTO, que involucre directa o indirectamente a la FIDUCIARIA.
- 1.55. Para que el PROMOTOR cumpla con el numeral 2 de esta cláusula (numeral 1.48), deberá haber remitido a LA FIDUCIARIA contratos de promesa de compraventa suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas. Los contratos de promesa de compraventa de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el PROMOTOR, en calidad de FUTURO ADQUIRENTE, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.
- 1.56. El PROMOTOR informará a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio en un plazo de _____ (_____) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. **Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial, prórroga que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción de la carta de instrucciones, siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a LA FIDUCIARIA por parte del PROMOTOR, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderá al de vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.**
- 1.57. Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por el PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por el PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
- 1.58. Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al PROMOTOR, LA FIDUCIARIA no participa ni es de su responsabilidad.
- 1.59. Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR Y/O LOS FUTUROS ADQUIRENTES, que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amigables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO _____

El Proyecto inmobiliario _____ consta de _____ (_____) unidades inmobiliarias.

El Plazo del Proyecto será de _____ (_____) meses, contados a partir del cumplimiento del Punto de Equilibrio, y se desarrollará en predio(s) distinguido(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____

III. RELACIÓN DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES Y LA FIDUCIARIA

- 3.1. Como Futuro Adquirente le informo a LA FIDUCIARIA que me he comprometido con EL PROMOTOR a entregar en la etapa de Preventas del Proyecto los recursos que en cuantía y plazo se han establecido en el Anexo No. 1 de esta Carta de Instrucciones, recursos que se utilizarán como parte del precio para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria descrita en el mismo Anexo No.1.
- 3.2. Instruyo a LA FIDUCIARIA para que los recursos que entregue se inviertan en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto _____ al que me he adherido, cuyo reglamento me han entregado y que declaro conocer y aceptar.
- 3.3. **Cumplidas las condiciones y plazos establecidos para alcanzar el Punto de Equilibrio, autorizo de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que se le entreguen los recursos que hasta dicha fecha he mantenido invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto y sus correspondientes rendimientos al PROMOTOR o a los terceros que éste indique, siempre que se encuentren vinculados al Proyecto.**
- 3.4. **Conozco que procede el retiro de los Futuros Adquirentes, antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, lo que me permite recuperar los recursos invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, con sus rendimientos, previa deducción que hará LA FIDUCIARIA de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el Anexo No.1. De otra parte, acepto que para que LA FIDUCIARIA proceda a realizar la devolución con los ajustes indicados, EL PROMOTOR deberá darle instrucción expresa y cumplirse con el reglamento que prevea el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en el que se encuentran invertidos mis recursos, incluida la retención en la fuente a cargo de cada inversionista. Los recursos correspondientes a la penalización serán entregados al PROMOTOR.**
- 3.5. Tengo conocimiento que vencido el plazo para determinar el punto de equilibrio sin que éste se logre, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tiene mi participación en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en mi condición de Futuro Adquirente, con lo cual se pondrá a mi disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos. **Conozco que LA FIDUCIARIA deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemplen en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en el que se encuentran invertidos los recursos.**
- 3.6. **Autorizo a que los dineros por mi invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto sean bloqueados por LA FIDUCIARIA para no permitir retiros mientras transcurre el plazo para cumplirse las condiciones del Punto de Equilibrio, salvo el retiro anticipado que decida hacer del Proyecto con las penalidades descritas en el Anexo No.1.**
- 3.7. **Conozco que en ningún caso EL PROMOTOR, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los Futuros Adquirentes, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.**
- 3.8. **Manifiesto que he sido informado que LA FIDUCIARIA no participó en la definición del Punto de Equilibrio del Proyecto, el cual fue determinado directamente por EL PROMOTOR. A su vez, conozco que el desarrollo y ejecución del Proyecto en todas su etapas y particularidades también son de la exclusiva responsabilidad del PROMOTOR, quien será el único encargado de la preparación y definición de los estudios de factibilidad y de la promoción y construcción del Proyecto, todo ello sin la participación de LA FIDUCIARIA, la que limitará su actuación a los asuntos expresamente definidos en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, derivado del cual EL PROMOTOR se ha comprometido a dar las explicaciones a los Futuros Adquirentes sobre**

estas circunstancias y, además, sobre las relacionadas con el Proyecto.

3.9. Conozco y acepto que LA FIDUCIARIA no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que me ha ofrecido EL PROMOTOR.

3.10. Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, LA FIDUCIARIA remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y en el evento de no localizarlos, seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.

3.11. Reitero a LA FIDUCIARIA, que los recursos que entrego en la fase de Preventas del Proyecto para que sean invertidos y que se utilizarán una vez cumplidas las condiciones para el punto de equilibrio del mismo, para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria indicada en el Anexo No.1, provienen de _____ y que de ninguna manera corresponden a dineros vinculados con actividades ilícitas.

3.12. El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a una promesa de compraventa.

3.13. Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

IV. LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES

4.1. **Manifiesto que tengo conocimiento que los dineros entregados a LA FIDUCIARIA para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto no son depósitos ni generan para LA FIDUCIARIA las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, o la entidad que hiciere sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza.**

4.2. **Soy consciente que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto que estoy dispuesto a realizar con los recursos acordados en el Anexo No. 1, está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.**

4.3. **Estoy de acuerdo con que LA FIDUCIARIA cobre por su gestión de administración una comisión sobre el valor del Fondo de Inversión Colectiva Abierto de acuerdo a lo establecido en el respectivo reglamento.**

4.4. **Estoy informado y acepto, que las obligaciones de LA FIDUCIARIA como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Abierto relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado.**

4.5. En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que los **FUTUROS ADQUIRENTES** reciban de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor del **PROMOTOR**, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de este.

V. RENDICIONES DE CUENTAS A LOS PROMITENTES COMPRADORES:

5.1. LA FIDUCIARIA rendirá cuentas, semestralmente, a los FUTUROS ADQUIRENTES, una vez éstos suscriban el respectivo Contrato de Promesa de Compraventa de la unidad inmobiliaria con EL PROMOTOR del proyecto. Para tal efecto EL PROMOTOR deberá informar a LA FIDUCIARIA cuales de los FUTUROS ADQUIRENTES tienen la calidad de promitentes compradores del proyecto.

5.2. LA FIDUCIARIA rendirá cuentas a los PROMITENTES COMPRADORES en los términos de la Circular Externa 024 de 2016 de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique o sustituya. Dicha rendición de cuentas deberá contener la siguiente información:

- 5.2.1. Periodo que cobija el informe.
- 5.2.2. Nombre del contrato de encargo fiduciario de preventas.
- 5.2.3. Número del contrato.
- 5.2.4. Fecha de firma del contrato.
- 5.2.5. Vigencia o duración.
- 5.2.6. Estado actual (Activo/En liquidación).
- 5.2.7. Datos de Administración del Encargo Fiduciario (Gerente, Director, Ejecutivo, Teléfono, correo electrónico).
- 5.2.8. Partes del contrato de encargo fiduciario de preventas.
- 5.2.9. Objeto y finalidad del negocio fiduciario.
- 5.2.10. Otrosíes.
- 5.2.11. Evolución de los aportes del Futuro Adquirente.
- 5.2.12. Ejecución del negocio (Obligaciones de la Fiduciaria, alcance de las funciones y actividades que desarrolla la Fiduciaria, cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio).
- 5.2.13. Estado de cumplimiento de las obligaciones del PROMOTOR relacionadas con la consecución del lote de terreno.
- 5.2.14. Situaciones que hayan afectado el Proyecto Inmobiliario y la ejecución del Encargo Fiduciario bien sea por responsabilidad del Promotor y/o de la Fiduciaria.

VI. PUBLICACIÓN:

Los modelos del Contrato de Encargo Fiduciario y de la presente Carta de Instrucciones pueden ser consultados en www.bbvaassetmanagement.com .

VII. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:

LA FIDUCIARIA certifica que cumple con lo establecido en la legislación colombiana vigente en materia de protección de datos y de habeas data, así como con lo dispuesto en las autorizaciones otorgadas por sus clientes.

De la presente carta se emitirán tres originales con destino a la Fiduciaria, al Promotor y al Futuro Adquirente.

FUTURO ADQUIRENTE

 Firma:
 Nombre:
 C.C.
 Dirección:
 Teléfono:
 Fecha:

PROMOTOR DEL PROYECTO

 Firma:
 Nombre:
 C.C.

Anexos:

- Anexo No.1: Descripción de unidad inmobiliaria y plan de pagos.
- Anexo No.2: Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
- Anexo No.3: Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas del Proyecto Inmobiliario_____.
- Anexo No. 4: Constancia de entrega de la Cartilla Fiduciaria.