

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PROYECTO
INMOBILIARIO_____**

Entre los suscritos, a saber:

1. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por, _____, también mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ de _____, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal, en adelante, "**LA FIDUCIARIA**";

2. _____, identificada con NIT _____, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número _____ del _____ de _____ de _____ otorgada en la Notaría _____ de _____ inscrita en la Cámara de Comercio el _____ de _____ de _____, bajo el número _____ del libro _____, con domicilio principal en la ciudad de _____, representada legalmente por _____, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____, en su calidad de _____, quien se denominará en adelante "**EL PROMOTOR**";

Y manifestaron que han celebrado el presente contrato de Encargo Fiduciario denominado **PROYECTO INMOBILIARIO** _____, que se registrará por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto, por las disposiciones legales que le sean aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. **EL PROMOTOR** realizará bajo su exclusiva responsabilidad el **PROYECTO INMOBILIARIO** _____ (En adelante el **PROYECTO**) que se encuentra ubicado en _____, según consta en la documentación que **EL PROMOTOR** entregó a la Fiduciaria.
2. El **PROYECTO** tiene previsto una etapa de **PREVENTAS** que se debe cumplir en los plazos establecidos en este contrato, a partir de lo cual se cumplirán las instrucciones aquí consignadas, por lo que se requiere de un esquema fiduciario que tenga como finalidad la administración, inversión y definición de condiciones para la entrega al **PROMOTOR**, de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Así mismo, el **PROMOTOR** declara que el proyecto que se desarrollará consta de _____ (_____) unidades inmobiliarias (apartamentos/casas), que se construirán en un plazo de _____ (_____) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el presente contrato.
3. El Proyecto se desarrollará en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, cuyo folio hace parte del presente contrato.
4. El bien inmueble sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** es actualmente propiedad de la sociedad _____ identificada con el NIT _____, quien celebró con el **PROMOTOR**, el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha _____, por medio del cual se obligó a transferir el derecho de dominio sobre el mencionado bien inmueble a favor del **PROMOTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. **LA FIDUCIARIA** presentó propuesta de servicios al **PROMOTOR**, la cual fue aceptada.
6. Los partícipes en este negocio obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los Contratos de Fiducia y en plena observancia de las normas aplicables.
7. Por otra parte, el presente contrato define suficientemente las condiciones que se requieren para determinar el Punto de Equilibrio del Proyecto, cumplido el cual **LA FIDUCIARIA** ejecutará las previsiones establecidas en este Contrato respecto de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias, que para efectos del presente contrato se denominarán **LOS FUTUROS ADQUIRENTES, los que no serán parte del presente contrato de Encargo Fiduciario**.
8. **EL PROMOTOR definió el Punto de Equilibrio y LA FIDUCIARIA no participó en su determinación**. A su vez, el desarrollo y ejecución del **PROYECTO** en todas sus 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 presente contrato. El **PROMOTOR** manifiesta que se encargará de dar las explicaciones a los **FUTUROS ADQUIRENTES** sobre estas circunstancias y, además, sobre las relacionadas con el **PROYECTO** al que se pretenden vincular.

9. El presente Contrato se limitará a administrar recursos de Preventas del Proyecto y, en ningún caso, se encargará de otro tipo de recursos, salvo los que entregue el **PROMOTOR** destinados a atender los gastos del encargo.
10. Las partes afirman y así lo dejan consignado, que el presente contrato no corresponde a una Promesa de Compraventa a favor de los **FUTUROS ADQUIRENTES**. Los contratos de promesa de compraventa serán suscritos directamente por el **PROMOTOR**, sin la participación de **LA FIDUCIARIA**.
11. El presente Contrato se rige por sus propias cláusulas, en lo no previsto se regirá por lo que establezca al respecto el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las disposiciones que lo complementan.

CLÁUSULAS

PRELIMINAR.-DEFINICIONES: Para los efectos del presente contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIO:** Tendrá la calidadde BENEFICIARIO el **PROMOTOR**,siempre y cuando la **FIDUCIARIA** acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CARTA DE INSTRUCCIONES:**Es el documento suscrito por El **PROMOTOR** y cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en el que se identifique debidamente al **FUTURO ADQUIRENTE**, el origen lícito de los recursos, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos, las reglas para que los **FUTUROS ADQUIRENTES** entreguen los recursos al Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA** y la identificación de la unidad inmobiliaria que se pretende adquirir dentro del PROYECTO INMOBILIARIO. La CARTA DE INSTRUCCIONES es el Anexo No. 1 del presente contrato.
3. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**Son los Contratos de Promesa de Compraventa celebrados directamente por el **PROMOTOR** con cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES, los cuales tendrán por objeto las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO.
4. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el presente documento suscrito por las partes, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer

lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. El presente contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el presente contrato.

5. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
6. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad _____.
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del **PROMOTOR**.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones definidas en el presente contrato, las cuales 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**.

CLÁUSULA PRIMERA.-PARTES DEL CONTRATO: Son partes de este contrato:

1. La Sociedad _____, en su condición de **PROMOTOR**, quien tendrá las funciones propias de esta actividad y, en particular, las de promoción del **PROYECTO**. El **PROMOTOR** actúa en el presente contrato en calidad de **CONSTITUYENTE**.

El **PROMOTOR** se constituye en **BENEFICIARIO** siempre y cuando la **FIDUCIARIA** acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el punto de equilibrio del Proyecto.

EL PROMOTOR manifiesta que se encuentra plenamente acreditado para realizar las gestiones propias de comercialización del mismo y, por tanto, será el responsable de celebrar los contratos de promesa de compraventa con quienes se encuentren interesados en adquirir unidades inmobiliarias, y todas las actividades propias de este tipo de negocio.

De igual forma, **EL PROMOTOR** declara que realizará 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.

2. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, quien se desempeñará como **FIDUCIARIA** en el presente Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA SEGUNDA.-NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO: El presente es un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** del proyecto, recursos que se entregarán a **LAFIDUCIARIA** en la forma establecida en el presente contrato, 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** para que las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato.

CLÁUSULA TERCERA.-FINALIDAD DEL CONTRATO: La fase de Preventa 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 en el presente contrato para obtener su Punto de Equilibrio. Esta fase se inicia con la suscripción del presente contrato y culmina con los efectos que se establecen en este acto, una vez se efectúe la verificación de las condiciones establecidas para definir el Punto de Equilibrio del **PROYECTO**.

CLÁUSULA CUARTA.-BIENES DEL ENCARGO: El presente Encargo Fiduciario, estará constituido por los siguientes bienes:

1. Los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** para la vinculación al **PROYECTO** una vez alcanzado el punto de equilibrio.
2. Los recursos que aporte **EL PROMOTOR** para el pago de los gastos del Encargo Fiduciario.
3. Los rendimientos que generen los recursos entregados al Encargo Fiduciario por parte del **PROMOTOR** y los que generen los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** una vez alcanzado el punto de equilibrio del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los bienes del encargo serán administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los rendimientos que generen los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** serán de su propiedad mientras no se cumpla el punto de equilibrio.

PARÁGRAFO TERCERO: Los rendimientos que lleguen a generar los recursos entregados a **LAFIDUCIARIA**, una vez alcanzado el punto de equilibrio serán destinados al desarrollo del **PROYECTO**. En el evento de que no se obtenga el Punto de Equilibrio, los rendimientos que se generen en las cuentas individuales de cada **FUTURO ADQUIRENTE** en el respectivo Fondo de Inversión Colectiva, serán puestos a su disposición. En el evento de desistimiento por parte del **FUTURO ADQUIRENTE**, los rendimientos que se generen en las cuentas individuales de cada **FUTURO ADQUIRENTE** en el respectivo Fondo de Inversión Colectiva, serán puestos a su disposición, sin perjuicio, de los descuentos a que haya lugar según lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: 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, únicamente 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.

CLÁUSULA QUINTA.-PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: **LA FIDUCIARIA** será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **EL PROMOTOR** suscribirá un Contrato de Promesa de Compraventa y la Carta de Instrucciones (Anexo 1) en la que se identifique debidamente al **FUTURO ADQUIRENTE**, el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** requiere de la verificación previa de **LAFIDUCIARIA** de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como **FUTUROS ADQUIRENTES**, el **PROMOTOR** deberá

entregar a **LA FIDUCIARIA** toda la información necesaria, la cual deberá constar en el formulario total e integralmente diligenciado, junto con todos los documentos que así se requieran, los cuales deberán estar debidamente firmados por **LOS FUTUROS ADQUIRENTES**. **LA FIDUCIARIA** también comprobará el origen de los recursos de cada uno de los interesados, con base en las informaciones que estos suministren al **PROMOTOR**. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, **LA FIDUCIARIA** lo anunciará al **PROMOTOR** para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada **FUTURO ADQUIRENTE**, en particular. **LA FIDUCIARIA** podrá no aceptar al **FUTURO ADQUIRENTE** cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del **FUTURO ADQUIRENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA FIDUCIARIA** capacitará al **PROMOTOR** sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar los **FUTUROS ADQUIRENTES** para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO TERCERO: La realización de las entrevistas a los **FUTUROS ADQUIRENTES** estará exclusivamente a cargo de **LA FIDUCIARIA**. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del **FUTURO ADQUIRENTE** y se realizarán las preguntas establecidas en el protocolo definido por **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA SEXTA.-DE LA CARTA DE INSTRUCCIONES SUSCRITA ENTRE EL PROMOTOR Y LOS FUTUROS ADQUIRENTES: En la Carta de Instrucciones (Anexo 1) que suscriba **EL PROMOTOR** con los **FUTUROS ADQUIRENTES** se deberá incluir además de lo expresado en la cláusula anterior, como mínimo, una descripción e identificación de la Unidad Inmobiliaria que adquirirá y, la indicación del porcentaje de copropiedad que corresponde a cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** en su condición de futuros propietarios; también se dejará constancia sobre la manifestación expresa que estos harán de que conocen y aceptan el texto del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, al igual de que conocen y aceptan que **LA FIDUCIARIA** no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, salvo en su calidad de **FIDUCIARIA** y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en el contrato suscrito entre **EL PROMOTOR** y **EL FUTURO ADQUIRENTE**.

La Carta de Instrucciones (Anexo 1) suscrita entre **EL PROMOTOR** y **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** debe también incluir las reglas para que los **FUTUROS ADQUIRENTES** entreguen los recursos al Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

Se establecerá igualmente en la Carta de Instrucciones (Anexo 1) suscrita entre **EL PROMOTOR** y **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** que los **FUTUROS ADQUIRENTES** deben consignar los recursos comprometidos en las fechas y montos acordados en las cuentas individuales de participación en los Fondos de Inversión Colectiva correspondientes.

CLÁUSULA SÉPTIMA.-DEL TRÁMITE DE LA CARTA DE INSTRUCCIONES Y REGISTRO DE FUTUROS COMPRADORES: El **PROMOTOR** del **PROYECTO** deberá enviar a **LAFIDUCIARIA** la carta de instrucciones anexa al presente contrato debidamente diligenciada y firmada por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, para que ésta pueda proceder a registrarlos como tales, caso en el cual la unidad inmobiliaria le quedará asignada en el registro del Encargo Fiduciario. No se podrán efectuar nuevas anotaciones respecto de la unidad comprometida, sino cuando la nueva solicitud venga suscrita por el **FUTURO ADQUIRENTE** inscrito o su causahabiente, o se verifique que el **FUTURO ADQUIRENTE** se retiró voluntariamente y ello fue anteriormente notificado a **LAFIDUCIARIA**.

CLÁUSULA OCTAVA.-INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: Queda claramente establecido en el presente documento, así como en la Carta de Instrucciones que el **PROMOTOR** suscriba con los **FUTUROS ADQUIRENTES**, que los recursos que estos se comprometan a entregar, se invertirán en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**, y, que el **BENEFICIARIO** de estos recursos será el **PROMOTOR**, cuando se cumpla el punto de equilibrio establecido en este Contrato.

CLÁUSULA NOVENA.-NATURALEZA DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA:Las partes declaran y el **PROMOTOR** expresamente acepta conocer las características de los instrumentos de inversión que se utilizarán en este negocio, según lo cual los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** 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; que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva 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; que por su naturaleza, las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, por lo que **LA FIDUCIARIA** no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones. Que **EL PROMOTOR** y **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos, con ocasión de las inversiones realizadas por **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA.-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. 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.
2. 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 presente contrato).
3. 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**.
4. 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**. De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

5. Haber pagado a **LAFIDUCIARIA** las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del **PROMOTOR**.
6. Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del **PROYECTO**, que involucre directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para que el **PROMOTOR** cumpla con el numeral 2 de esta cláusula, deberá haber remitido a **LAFIDUCIARIA** 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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.

PARÁGRAFO TERCERO: 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.

PARÁGRAFO CUARTO: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.-EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO: Cuando el **PROMOTOR**, acredite a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en este contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a la entrega de los recursos recaudados con sus rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique.

Los recursos que recibe el **PROMOTOR** se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que debe responder a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, si se les llegare a dar una destinación diferente. **LA FIDUCIARIA** una vez cumplido el punto de equilibrio y entregados los recursos de **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROMOTOR**, no es responsable por la destinación que se le dé a los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Si dentro del plazo definido en el párrafo segundo de la cláusula décima y la prórroga prevista en el mismo párrafo, no se logra acreditar el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio, el presente contrato se dará por terminado. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos. **LA FIDUCIARIA** deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: El **FUTURO ADQUIRENTE** podrá retirarse del **PROYECTO** antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, lo que le permite recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, previa deducción que hará **LA FIDUCIARIA** de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el Anexo 1 (Carta de Instrucciones) entre el **FUTURO ADQUIRENTE** y **EL PROMOTOR**. 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 en el que se encuentren invertidos los recursos, incluida la retención en la fuente a cargo de cada inversionista. Los recursos correspondientes a la penalización acordada con el **PROMOTOR** serán entregados al **PROMOTOR**.

EL PROMOTOR deberá remitir a **LA FIDUCIARIA** instrucción escrita, clara y expresa en la que indique los descuentos que se deban efectuar por concepto de penalidades u otros conceptos, previamente convenidos y aceptados por el **FUTURO ADQUIRENTE** en el Anexo 1 (Carta de Instrucciones).

LA FIDUCIARIA realizará la entrega de los recursos a favor del **FUTURO ADQUIRENTE** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se cumplan la totalidad de los requisitos indicados en la presente cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.-OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Corresponden a **LAFIDUCIARIA** las actividades que a continuación se enuncian, además de las que por ley le conciernen:

1. 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.
2. Invertir los dineros de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTE**s 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 y que el **PROMOTOR** acepta conocer.
3. 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**.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como **FUTUROS ADQUIRENTE**s, como consecuencia del presente Encargo Fiduciario de Preventas, cuando **LAFIDUCIARIA** reciba la información remitida por el **PROMOTOR**.
6. 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 ADQUIRENTE**s 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.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de los **FUTUROS ADQUIRENTE**s de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del **PROYECTO**.
9. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTE**s, 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.
10. 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.

11. 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.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. 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.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. 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.
16. 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.
17. 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 que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.
18. 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.
19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.-NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente contrato adquiere **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado. **LA FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. **LA FIDUCIARIA** no podrá asumir con

recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente contrato. Por tanto, el riesgo de pérdida es para el **PROMOTOR** y para los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.-OBLIGACIONES DEL PROMOTOR: El **PROMOTOR** tendrá las obligaciones establecidas en la Ley para los Fideicomitentes. Deberá atender sus obligaciones en las fechas y con las formalidades establecidas en el presente contrato. En tal virtud, deberá cumplir además de las propias de su actividad, con las siguientes:

1. 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**.
2. Remitir a la **FIDUCIARIA** la carta de instrucciones suscrita por cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.
3. 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**.
4. 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 adicione.
5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. 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.
7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: _____
8. 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**.
9. 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**.
10. 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 **LAFIDUCIARIA** pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que **LA FIDUCIARIA** así lo disponga.
11. 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.
 12. 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.
 13. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a los **FUTUROS ADQUIRENTES** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
 14. 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 párrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato.
 15. **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.
 16. Prestar apoyo a **LAFIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
 17. Informar de manera inmediata y eficaz a **LAFIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del presente Contrato.
 18. Retirar la publicidad en que se mencione a **LAFIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
 19. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el presente contrato 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 y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
 20. Actualizar anualmente la información que le exija **LAFIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
 21. 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.

22. Contratar por una única vez, dentro del mes siguiente a la firma del presente Contrato, 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.
23. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
24. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
25. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA FIDUCIARIA** entregará al **PROMOTOR** un documento operativo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de este instrumento, en el que se establecerán las instrucciones relacionadas con la forma y mecanismos que se pondrán en marcha para la adecuada entrega y recepción de aportes al Proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.-DERECHOS DEL PROMOTOR: En su condición de constituyente le corresponderán las sumas que a título de pena **LA FIDUCIARIA** les deduzca a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en caso de incumplir estos con las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL PROMOTOR** y **LOS FUTUROS ADQUIRENTES**, o de retirarse del proyecto en forma anticipada según lo establecido en el Anexo 1 (Carta de Instrucciones).

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: La publicidad por medio de la cual se promocionen los negocios relacionados con este **PROYECTO**, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, por estar respaldados con un Encargo Fiduciario de Preventas, deberá contener información exacta sobre la gestión que desarrollará **LA FIDUCIARIA** y el tipo de responsabilidad que ésta asume. Terminada la vigencia del Contrato, no podrá continuar ninguna publicidad en la que se mencione a **LA FIDUCIARIA**, ni al Contrato de Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.-GASTOS A CARGO DEL ENCARGO: El Encargo Fiduciario que por el presente documento se constituye, tendrá a su cargo los siguientes gastos:

1. La comisión fiduciaria.

2. Los gastos de impuestos, GMF y demás tributos fiscales, parafiscales, gravámenes notariales y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato.
3. Los gastos de administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, de conformidad con los reglamentos de los mismos.
4. Los costos que se generen por la elaboración del estudio de títulos de los bienes inmuebles sobre los que se desarrollará el PROYECTO.
5. Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados y seleccionados por el **PROMOTOR**, del listado suministrado por LA FIDUCIARIA, para la protección de los intereses y derechos del Encargo Fiduciario, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte el Encargo Fiduciario.
6. Los gastos de Revisoría Fiscal, por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Encargo Fiduciario, por solicitud del **PROMOTOR**, de la Superintendencia Financiera de Colombia ó cualquiera de los entes reguladores.
7. Los servicios bancarios y contribuciones que se lleguen a causar en desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario, incluido el gravamen a los movimientos financieros y los costos de la cuenta bancaria recaudadora (cuenta de recaudo referenciado).
8. Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en este contrato y relacionados directamente con el mismo o por la elaboración de modificaciones al presente Contrato. Estos gastos se pactarán previamente entre el **PROMOTOR** y **LAFIDUCIARIA** antes de la elaboración del respectivo informe u otrosí.
9. Los demás relacionados directa o indirectamente con el desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario previa autorización del **PROMOTOR**.
10. Los demás que se establezcan por ley.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar los anteriores gastos directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario o, de los que tenga disponibles en su calidad de **BENEFICIARIO** del presente Encargo, previa información escrita al **PROMOTOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA.-MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Las partes podrán modificar el Contrato por mutuo acuerdo. No obstante, aquellas cláusulas que afecten a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, tales como, pero sin limitarse a: la modificación de las condiciones del punto de equilibrio, la descripción del proyecto inmobiliario, el cambio del **PROMOTOR**, la modificación del plazo del presente Contrato, las obligaciones de LA FIDUCIARIA y/o del **PROMOTOR**, requerirán del conocimiento y autorización expresa de todos los que se encuentren registrados como tales. La autorización a la que se

alude en esta cláusula, deberá ser entregada a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROMOTOR**, quien hará las gestiones requeridas para obtenerla de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

En ningún caso el **PROMOTOR** podrá, de manera unilateral, dar por terminado el contrato, ni modificarlo total o parcialmente, en su objeto o instrucciones.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.-RENUNCIA DEL FIDUCIARIO: **LA FIDUCIARIA** podrá renunciar a la administración del Encargo Fiduciario, por las causales previstas en el artículo 1232 del Código de Comercio, o las normas que las modifiquen o adicionen, caso en el cual no estará obligada a pagar compensación o indemnización de ninguna clase.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.-GESTION DE RIESGOS: De conformidad con las disposiciones vigentes, **LA FIDUCIARIA** ha efectuado el análisis del riesgo propio de la actividad Inmobiliaria, así como las relacionadas con este Encargo Fiduciario en particular y, durante la vigencia del contrato, mantendrá permanentemente analizados los riesgos y las condiciones para minimizarlos. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este Encargo Fiduciario en materia inmobiliaria se han estructurado las diferentes políticas, estándares y procedimientos que se suscriben en este contrato las cuales deberán ser cumplidas y acatadas tanto por la Fiduciaria, como por El Promotor, Futuros Adquirentes, Beneficiarios y cualquier otro actor que haga parte integral en este contrato, se resalta que todo se encuentra enmarcado en los estándares de la Superintendencia Financiera en modelos de riesgo operativo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: Queda expresamente acordado y así lo aceptan las partes intervinientes en este contrato, que los **FUTUROS ADQUIRENTES** no son parte en el presente Contrato de Encargo Fiduciario. Por tanto, su vinculación al Proyecto no conlleva la calidad de **BENEFICIARIO** del Contrato, ni a lucrarse con los remanentes del **PROYECTO**, los cuales serán exclusivamente del **PROMOTOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.-REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: **EL PROMOTOR** pagará a **LA FIDUCIARIA** por su gestión las siguientes comisiones:

1. Una comisión mensual equivalente a _____ **SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (_____SMLMV)**, más **IVA**. Esta comisión será causada en su totalidad mensualmente y por fracción de mes, independientemente del número de días del mes en que se mantenga vigente el contrato, desde la fecha de celebración del presente contrato y hasta su liquidación. La comisión será pagada directamente por **EL PROMOTOR**.

2. Por los recursos administrados a través de Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en su reglamento.

Cualquier gasto de tipo bancario que se cause en el desarrollo del contrato (entre ellos, los gastos por concepto de recaudo de recursos en cuentas diferentes a BBVA), incluido el gravamen a los movimientos financieros, será de cargo del Constituyente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las comisiones pactadas no incluyen IVA y serán causadas hasta la liquidación del Contrato. La Comisión se causará y cobrará al **PROMOTOR**, desde la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario y, hasta la fecha de la liquidación del mismo, así no obtenga el punto de equilibrio. **ELPROMOTOR** se obliga a pagar la comisión fiduciaria mientras no certifique por escrito mediante correo electrónico dirigido a LA FIDUCIARIA, que retiró toda la publicidad que involucre directa o indirectamente a **LAFIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar el valor de la comisión fiduciaria más los intereses de mora, directamente de los recursos del Encargo Fiduciario, en el evento que **ELPROMOTOR** no se encargue del pago de la comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO TERCERO: INTERESES DE MORA.- En el evento que la comisión fiduciaria o los gastos a cargo del **PROMOTOR**, no se paguen entre la fecha de emisión y la fecha límite de pago que se establezca en la correspondiente factura que emita **LAFIDUCIARIA**, el **PROMOTOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciera sus veces.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.-MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo a favor de **LA FIDUCIARIA**, dado que en su contenido se encuentra una obligación clara, expresa y exigible a cargo del **PROMOTOR**, en términos del artículo 422 del Código de General del Proceso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.-RENDICIÓN DE CUENTAS: LA FIDUCIARIA, rendirá cuentas comprobadas de su gestión al **PROMOTOR** y a las personas que **EL PROMOTOR** indique que detentan la calidad de Promitentes Compradores, cada _____(_____) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, y al finalizar el mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Externa No. 024 de 2016 de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.-TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se da por terminado cuando se cumpla el punto de equilibrio del **PROYECTO** o cuando éste

no se logre en el plazo establecido. Se terminará anticipadamente el contrato cuando ocurra una cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. El **PROMOTOR** incumpla con sus obligaciones, haciendo imposible la gestión de la **FIDUCIARIA**.
2. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, dentro de un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión o de la fecha de la cuenta de cobro por concepto de gastos.
3. Por la imposibilidad de cumplir el objeto del Encargo, por causas ajenas a la voluntad y control de **LA FIDUCIARIA**.
4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o del organismo que hiciere sus veces. En este caso, el **PROMOTOR** tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para la designación de la nueva Sociedad Fiduciaria a la que se cederá el contrato de Encargo Fiduciario. Si el **PROMOTOR** no designa en dicho plazo nueva fiduciaria o no se perfecciona el acuerdo de cesión en un plazo máximo de diez (10) días hábiles con la nueva Fiduciaria escogida, se dará por terminado el presente contrato y se procederá a su liquidación.
5. Por inclusión del **PROMOTOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula trigésima cuarta siguiente.
6. Por decisión unilateral del **PROMOTOR** para lo cual deberá notificar de manera escrita y expresa a **LA FIDUCIARIA** con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación, siempre y cuando no existan a dicha fecha **FUTUROS ADQUIRENTES** vinculados al **PROYECTO**.

PARÁGRAFO: Los recursos que se encuentren en poder del Encargo Fiduciario, se reintegrarán al **PROMOTOR** una vez cumplidos los requisitos establecidos en el presente contrato, después de pagar la Comisión Fiduciaria, los gastos a cargo de éste y cualquier impuesto o tributo que adeude el Encargo Fiduciario. A su vez, los recursos que se encuentren en los Encargos Fiduciarios de Inversión, entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, se pondrán a su disposición, después de deducir las comisiones fiduciarias, retención en la fuente y gastos a su cargo, en virtud de lo establecido en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.-LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:Terminada la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario por cualquiera de las causales convenidas entre las partes, **LA FIDUCIARIA** procederá a liquidarlo y su actividad se limitará a cumplir con las gestiones necesarias para alcanzar este propósito, comenzando por la atención de los gastos a cargo del Encargo Fiduciario que estuvieran pendientes de pagar, en el siguiente orden: Comisiones Fiduciarias; Gastos de Administración; Impuestos, Tasas y Contribuciones; otros gastos a cargo del Encargo Fiduciario, sean estos directos o indirectos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.-NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

PROMOTOR

Nombre:
Dirección:
Teléfono:
Correo electrónico:

FIDUCIARIA

Nombre:
Dirección:
Teléfono:
Fax No.
Correo electrónico:

En el evento de que no se llegare a informar el cambio de dirección por parte del **PROMOTOR**, las notificaciones que se realicen a la última dirección registrada por el mismo en **LA FIDUCIARIA** surtirán plenos efectos legales.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA.-IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZAR AL PROMOTOR Y/O A LOS FUTUROS ADQUIRENTES: La **FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el presente Encargo a la última dirección registrada por el **PROMOTOR**. En el evento de no localizar al **PROMOTOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá iniciar el proceso judicial de pago por consignación.

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, y en el evento de no localizarlos, seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.-SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: 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.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.-TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: El plazo del presente Contrato es de _____ (_____) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo. Este plazo se podrá prorrogar por una sola vez, por un periodo igual al inicial, si se prorroga el plazo para cumplir el punto de equilibrio del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.-AUTORIZACIÓN DE REPORTE A LA CIFIN: EL PROMOTOR autoriza de manera previa, expresa e informada irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para que consulte y reporte a la Central de Información Financiera "CIFIN", o a cualquier otra central de riesgos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de **LA FIDUCIARIA**, al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente contrato y la existencia de deudas vencidas sin pagar o la utilización indebida de servicios financieros. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos mencionada.

La permanencia de la información se regirá por lo dispuesto en la ley. **EL PROMOTOR** contará con los derechos que le otorgan las leyes de hábeas data y de protección o tratamiento de datos personales y consultará nuestro aviso de privacidad y las políticas de tratamiento de información disponibles en www.bbvaassetmanagement.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.-SARLAFT: Para los fines previstos en el capítulo Cuarto del Título I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL PROMOTOR** se obliga especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, 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 unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para **LA FIDUCIARIA**. **EL PROMOTOR** manifiesta que no tiene ni ha tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. **EL PROMOTOR** en todo caso autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando **EL PROMOTOR**, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las

operaciones que realice **EL PROMOTOR** en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando **EL PROMOTOR**, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.-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.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA.-PUBLICACIÓN: Los modelos del presente Contrato de Encargo Fiduciario y de la Carta de Instrucciones (Anexo No. 1) pueden ser consultados en www.bbvaassetmanagement.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA.-DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA.-PERFECCIONAMIENTO: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA.-ANEXOS AL CONTRATO: Son anexos al presente contrato, los documentos que se relacionan a continuación:

1. Carta de instrucciones de los futuros adquirentes. (Anexo No. 1)
2. Certificado de existencia y representación legal de la **FIDUCIARIA** y del **PROMOTOR**. (Anexo No. 2)
3. Pagaré y carta de instrucciones suscritos por el **PROMOTOR**.(Anexo No. 3).
4. Copia de los Reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva. (Anexo No. 4).
5. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de la Matrícula Inmobiliaria No. _____de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____. (Anexo No. 5).

Para constancia se suscriben dos ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la **FIDUCIARIA**.

EL PROMOTOR

LA FIDUCIARIA

Representante legal

BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: _____