

**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 regirá 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, 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 matricula 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 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.
9. Que los Futuros Compradores suscribirán los Contratos de **Vinculación de Futuros Adquirentes**, en virtud del cual se adhieren al presente contrato y adquieren la calidad de Futuros Compradores.
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.
12. **EL PROMOTOR** declara y 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.
  - Que realizará las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en los numerales 3.4.7., 3.4.7.1. y 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. **EL PROMOTOR** deberá dejar constancia del cumplimiento de sus obligaciones en materia de

publicidad por medio escrito y/o cualquier otro medio verificable, los cuales deben encontrarse a disposición de **LA FIDUCIARIA**.

## 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 calidad de BENEFICIARIO el **PROMOTOR**, siempre y cuando la **FIDUCIARIA** acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** Es el documento suscrito por El **PROMOTOR**, los **FUTUROS ADQUIRENTES** y **LA FIDUCIARIA**, por medio del cual se perfecciona la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **ENCARGO FIDUCIARIO** y que contendrá como mínimo lo indicado en la cláusula sexta del presente contrato.
3. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o su documento equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO INMOBILIARIO** y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) **FUTURO (s) ADQUIRENTE (s)** y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
4. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el presente contrato 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 técnicas, jurídicas y financieras 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 constituirá en **BENEFICIARIO** siempre y cuando acredite ante la **FIDUCIARIA** que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para determinar el punto de equilibrio del Proyecto.

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 **LA FIDUCIARIA** 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 Preventas tiene como finalidad la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** por parte del **PROMOTOR**, para que **LA FIDUCIARIA** los administre hasta la verificación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones del Punto de Equilibrio.

**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** a la fecha de determinación del punto de equilibrio del **PROYECTO**.
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** a la fecha de determinación del 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. 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 TERCERO:** Los rendimientos que lleguen a generar los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, una vez alcanzado el punto de equilibrio serán destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

**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 de **EL PROMOTOR**, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

**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 el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES (Anexo 1 del presente contrato) 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 **LA FIDUCIARIA** 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 y documentación solicitada por ésta por el medio dispuesto por **LA FIDUCIARIA**. 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**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del **FUTURO ADQUIRENTE** podrá realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen

los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, **LA FIDUCIARIA** procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

**CLÁUSULA SEXTA.- VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Los FUTUROS ADQUIRENTES se vincularán al ENCARGO FIDUCIARIO mediante la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES.

Este contrato deberá contener como mínimo: las obligaciones, derechos, 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, la identificación de la unidad inmobiliaria que se pretende adquirir dentro del PROYECTO INMOBILIARIO, 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**.

Se establecerá igualmente 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.-DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** El **PROMOTOR** del PROYECTO deberá enviar a **LA FIDUCIARIA** el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato) debidamente diligenciado y firmado por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, para que ésta la suscriba y proceda a registrarlos como FUTUROS ADQUIRENTES, caso en el cual la unidad inmobiliaria le quedará asignada en el registro del Encargo Fiduciario. Sólo podrán efectuarse nuevas anotaciones respecto de la unidad comprometida, cuando la solicitud sea informada por el **PROMOTOR** y venga suscrita por el **FUTURO ADQUIRENTE** inscrito o su causahabiente, o se verifique que el **FUTURO ADQUIRENTE** se retiró voluntariamente y ello fue debidamente notificado a **LA FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA OCTAVA.-INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** Queda claramente establecido en el presente documento, así como en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, que los recursos que estos se comprometan a entregar, se invertirán en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

**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 hiciera 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 alcanzó el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**:

#### 10. 1 TÉCNICAS:

10.1.1. 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.

10.1.2 Presentar a Fiduciaria pólizas de seguro **expedida** por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos **cuando** el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la **ejecución del encargo fiduciario**. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

#### 10. 2 JURIDICAS:

10.2.1 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**.

10.2.2 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.

### 10.3 FINANCIERAS:

10.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato o por \_\_\_\_ (número de contratos) de promesa de compraventa o contrato equivalente 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 de las ventas totales del PROYECTO. **OPCIÓN 3:** Las unidades prometidas en venta deben representar el \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_% ) del área total de las unidades inmobiliarias con que contará el PROYECTO. **(NOTA: En cada caso concreto, dependiendo del tipo de proyecto inmobiliario y según definición del PROMOTOR se adoptará una de las tres opciones indicadas antes de la firma del presente contrato).**

10.3.2. 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. Cuando se trate de recursos propios EL PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA OPCIÓN 1: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del PROYECTO; y/o OPCIÓN 2: (ii) Carta de compromiso de los accionistas/socios del PROMOTOR en la cual manifiesten que se obligan a aportar recursos para el desarrollo del PROYECTO, acompañada de la certificación bancaria que soporte la disponibilidad de los recursos. La relación de accionistas y el monto a aportar por cada uno de estos debe ser suministrada a la Fiduciaria previa a la constitución del Encargo Fiduciario; y/o OPCIÓN 3: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos invertidos en el PROYECTO, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia, y/o OPCIÓN 4: iv) Certificación suscrita por el representante legal en la que se establezcan las sumas por pagar por parte de los FUTUROS ADQUIRENTES de acuerdo con los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los FUTUROS ADQUIRENTES en la que declaren que conocen y aceptan que el PROYECTO se financiará con recursos propios del PROMOTOR. **(Incluir nota en la que se indique que se podrán utilizar una o varias opciones, de acuerdo con el análisis realizado por la fiduciaria, la estructura del proyecto y la capacidad del Promotor).**

### 10.4 CONDICIONES GENERALES:

10.4.1. 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.

10.4.2 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 10.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a **LA FIDUCIARIA** contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes 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 hasta por dos veces por periodos iguales al inicial.** Prórrogas que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato), 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 sus prórrogas corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario. (espacio)

Si el PROYECTO se desarrolla por etapas, El **PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio de cada una de las etapas del Proyecto en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses, contados de la siguiente forma: Para la Etapa I a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas; para la Etapa II a partir del \_\_\_\_\_, para la Etapa III a partir del \_\_\_\_\_; para la Etapa IV a partir \_\_\_\_\_; para la Etapa V a partir del día \_\_\_\_\_; para la Etapa VI a partir del \_\_\_\_\_.(En caso que aplique).

**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 para la determinación del punto de equilibrio, **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 parágrafo segundo de la cláusula décima y las prórrogas previstas en el mismo parágrafo, 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, si los hubiere. **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: PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE:** El **FUTURO ADQUIRENTE** que desista del **PROYECTO** antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES** y en el presente contrato.

**EL PROMOTOR** podrá instruir a la **FIDUCIARIA** que realice la desvinculación de un **FUTURO ADQUIRENTE**, cuando éste haya incumplido en el pago de \_\_\_\_\_, cuotas establecidas en el plan de pagos definidas en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES**. En este caso, **LA FIDUCIARIA** queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del **PROMOTOR** y el saldo restante a favor del **FUTURO ADQUIRENTE**.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el **FUTURO ADQUIRENTE** con **EL PROMOTOR** del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, **LA FIDUCIARIA** retendrá, por instrucción del **PROMOTOR**, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_%)\* del valor de las sumas que haya depositado en el fondo de inversión colectiva. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al **FUTURO ADQUIRENTE** en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

*\*(NOTA: El porcentaje de la penalidad será definido para cada contrato de encargo fiduciario de preventas por el **PROMOTOR**).*

**PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento:** Para que **LA FIDUCIARIA** desvincule a un **FUTURO ADQUIRENTE** por desistimiento, **EL PROMOTOR** deberá remitir instrucción a **LA FIDUCIARIA** informando que el **FUTURO ADQUIRENTE** ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto, para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de **FUTURO ADQUIRENTE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas:** Para que **LA FIDUCIARIA** desvincule a un **FUTURO ADQUIRENTE** por mora en el pago de las cuotas, **EL PROMOTOR** deberá remitir una

instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o documento equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o documento equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

**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.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

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

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.
2. 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 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 ADQUIRENTES**, como consecuencia de su vinculación en los términos del presente Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al **PROMOTOR**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, durante el mes inmediatamente anterior 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 ADQUIRENTES** 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 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. Cuando se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, informará a los **FUTUROS ADQUIRENTES** que los recursos recaudados serán entregados al **PROMOTOR**, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del **PROYECTO**.
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 Contrato de Vinculación de Futuros, 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. Remitir semestralmente a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, informes periódicos incluyendo la información definida en el presente contrato.
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 y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la FIDUCIARIA. 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. En tal virtud, deberá cumplir además de las propias de su actividad, con las siguientes:

1. Enviar a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, 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**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
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 adicionen.
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 presentar informes periódicos a los **FUTUROS ADQUIRENTES**.
9. Remitir a LA **FIDUCIARIA** la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los **FUTUROS ADQUIRENTES**.
10. 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**.
11. 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.
12. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del presente contrato.
13. 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.
14. 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.
15. 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, incluidas las prórrogas indicadas en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato.

**Comentado [GMVD1]:** Las fuentes de financiación se definirán para el negocio en particular, de acuerdo con la información suministrada por el promotor.

16. **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.
17. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Contratar 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, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.
24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
27. 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:** El promotor tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento del objeto del presente contrato.

2. Recibir los recursos del encargo fiduciario, una vez acreditadas las condiciones del punto de equilibrio.
3. Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas e informes periódicos en los términos del presente contrato.
4. Recibir las sumas de dinero a título de penalidad, desistimiento o retracto que a título de pena **LA FIDUCIARIA** les deduzca a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en los términos del presente contrato. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de vinculación LOS FUTUROS ADQUIRENTES **S** tendrán las siguientes obligaciones y derechos:

#### **18.1 OBLIGACIONES:**

1. Suscribir el Contrato de Vinculación de futuros adquirentes, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos **descritos en el plan de pagos descrito en el plan de pago descrito** en el Contrato de Vinculación.
3. Proporcionar toda la información que le requiera LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. **Suscribir la promesa de compraventa y/o su documento equivalente con el PROMOTOR y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste. (Repetida num 1)**

#### **18.2 DERECHOS:**

1. Conocer el contenido del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde serán depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos establecidos en el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del presente Contrato de Encargo Fiduciario.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA:** 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 VIGÉSIMA.-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 o 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 **LA FIDUCIARIA** 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 PRIMERA.-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 SEGUNDA.-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 TERCERA.-GESTIÓN 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 CUARTA:** 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 QUINTA.-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**, calculada y pagadera mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación. Esta comisión será causada en su totalidad mensualmente 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. **EL PROMOTOR** 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 **LA FIDUCIARIA**.

**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 aportados por éste al Encargo Fiduciario, en el evento que **EL PROMOTOR** 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 LA **FIDUCIARIA**, 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 SEXTA.-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 SÉPTIMA.-RENDICIÓN DE CUENTAS: LA FIDUCIARIA**, rendirá cuentas comprobadas de su gestión al **PROMOTOR**, 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 Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique, adicione o sustituya. **LA FIDUCIARIA** remitirá la rendición de cuentas al **PROMOTOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que está informando, dejando constancia de su respectivo envío y recibo.

**PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA** remitirá informes periódicos a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en la misma periodicidad establecida en la presente cláusula para las rendiciones de cuentas. Los informes periódicos deberán contener como mínimo la información exigida en los numerales **6.2.1.1. al 6.2.1.6 de la Circular 007 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia**, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.-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 NOVENA.-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 TRIGÉSIMA.-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 PRIMERA.-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 SEGUNDA.-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 TERCERA.-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 hasta **por dos veces por periodos iguales al inicial**, si se prorroga el plazo para cumplir el punto de equilibrio del **PROYECTO**.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y/O REPORTE ANTE OPERADOR DE BANCOS DE DATOS U OPERADOR DE INFORMACIÓN:** El PROMOTOR autoriza de manera previa, expresa e informada irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que consulte y reporte ante cualquier operador de bancos de datos u operador de información, 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](http://www.bbvaassetmanagement.com).

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: EDUCACIÓN FINANCIERA:** El Promotor podrá consultar en la página web de la Fiduciaria: [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com) o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en caso de requerirlo.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA.-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 OCTAVA.-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 NOVENA.-PUBLICACIÓN:** Los modelos del presente Contrato de Encargo Fiduciario y del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes pueden ser consultados en [www.bvvaassetmanagement.com](http://www.bvvaassetmanagement.com).

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

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA.-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 CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- INFORMACIÓN FINANCIERA CON FINES DE SUPERVISIÓN:** De conformidad con la Circular Externa 030 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se debe contar con la información financiera con fines de supervisión de los negocios fiduciarios que permita conocer los resultados de la gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo del negocio. Salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, con la firma del presente contrato EL PROMOTOR acepta que al presente ENCARGO FIDUCIARIO deberán aplicarse las guías para la contabilización aplicables a la información financiera del Grupo 3 bajo normas NIIF establecidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones, en especial lo contemplado en el Capítulo XXIX de la Circular Básica 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso es responsabilidad del PROMOTOR, la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio fiduciario, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

En caso que la intención sea la aplicación de criterios particulares diferentes debidamente contenidos en el marco normativo, deberán manifestarlo expresamente y por escrito al momento de suscripción del presente contrato.

En el evento que EL PROMOTOR informe con posterioridad a la suscripción del presente contrato de encargo fiduciario, la modificación del grupo establecido, EL PROMOTOR asumirá con cargo a los recursos aportados directamente por él al ENCARGO FIDUCIARIO o con recursos propios, los costos y gastos que LA FIDUCIARIA indique y que se deriven de la aplicación de esa instrucción.

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

1. Contrato de Vinculación de 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: \_\_\_\_\_