

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
No. \_\_\_\_ PREVENTAS \_\_\_\_\_**

Entre los suscritos, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera – *adjunto*-, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; por una parte, y por la otra, \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_, constituida mediante \_\_\_\_\_, inscrita \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_, del Libro IX, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.-*adjunto*- quién en adelante y para todos los efectos se denominará como **EL CONSTITUYENTE**, han decidido celebrar el presente contrato de **Encargo Fiduciario Irrevocable de Administración y Pagos** el cual se regirá por las cláusulas contenidas en este documento, y en lo no previsto en ellas, por las normas legales vigentes que regulen la materia, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** La sociedad \_\_\_\_\_, se encuentra interesada en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, conformado por \_\_\_\_\_.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el proyecto.

**SEGUNDA:** El proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, se adelantará sobre un lote ubicado en \_\_\_\_\_, identificado con el Número de Matrícula Inmobiliaria \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el señor \_\_\_\_\_ quien autorizó a la sociedad citada en la consideración anterior, para adelantar la promoción, comercialización y desarrollo del proyecto antes mencionado, sobre los

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

inmuebles de su propiedad. Mediante comunicación de fecha \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_ de dos mil diecisiete (2.017), la cual se adjunta al presente contrato.

**TERCERA:** El presente encargo fiduciario se celebra con el fin de que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, por instrucción de **EL CONSTITUYENTE**, reciba los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, mediante su vinculación al Fondo Abierto que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas, y una vez cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato de encargo fiduciario para la liberación de los recursos, estos sean entregados a **EL CONSTITUYENTE** o a el patrimonio autónomo que se constituya – *de ser el caso* - para el desarrollo del proyecto inmobiliario \_\_\_\_\_.

Previos los anteriores considerandos, las partes acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para la adecuada interpretación del presente contrato, se determinan las siguientes definiciones, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto:

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, encargada de administrar los recursos que ingresen al Encargo Fiduciario que se conforma a través de la celebración del presente Contrato.
- 1.2. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es la figura jurídica elegida para la administración de los recursos, en virtud de la cual **EL CONSTITUYENTE** instruye de manera expresa e irrevocable a **LA FIDUCIARIA** respecto de la administración de los mismos.
- 1.3. **EL CONSTITUYENTE:** Es la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_, quien se encuentra interesada en adelantar por su cuenta y riesgo los diseños, promoción, comercialización, venta y construcción del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_.
- 1.4. **PROYECTO:** Se entenderá por tal, el proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, conformado por \_\_\_\_\_, se adelantará sobre el lote ubicado en \_\_\_\_\_.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**



\_\_\_\_\_, identificado con el Número de Matrícula Inmobiliaria \_\_\_\_\_.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el proyecto.

El tiempo de promoción del proyecto será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses contados a partir de la celebración del presente contrato de encargo fiduciario, término que de ser necesario se prorrogará automáticamente por el mismo término.

**EL CONSTITUYENTE** ha estimado como tiempo de construcción de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses aproximadamente, contados a partir del acta de inicio de obra.

1.5 **EL (LOS) ADHERENTE (S):** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, quienes se vincularán al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, e impartirán a **LA FIDUCIARIA** a través del correspondiente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN – CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, instrucciones para el manejo de sus recursos, para el efecto junto con el reglamento y prospecto del Fondo de Inversión Colectiva. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**. Se deja constancia en este contrato que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

1.6 **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por cada uno de **LOS ADHERENTES**, el cual indica la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** que se encuentra interesado en adquirir **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, el valor y forma de pago de la misma, y la forma como se administrarán sus recursos hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos establecidas en el presente Contrato de Encargo Fiduciario; junto con **EL CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN, EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscribirá el reglamento y prospecto del Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**.

La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducenral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**

desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**. Se deja constancia en este contrato que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio

- 1.7 **BENEFICIARIOS:** Es beneficiario del presente contrato de Encargo Fiduciario **EL CONSTITUYENTE** o el patrimonio autónomo que se constituya – *de ser el caso* -, en los términos que se señalan en este contrato.
- 1.8 **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO:** Son las unidades resultantes del **PROYECTO**, con sus respectivos usos, parqueaderos según corresponda, que serán objeto de promoción, comercialización y venta por parte de **EL CONSTITUYENTE**.
- 1.9 **LAS CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requiere **EL CONSTITUYENTE** respecto del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, para la liberación de los recursos destinados a dicho proyecto.

**SEGUNDA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en tres (3) fases, de la siguiente manera:

- 2.1. **PRIMERA FASE:** Consiste en la etapa en que se la fiduciaria recibe y administra los recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas, vinculados como **ADHERENTES**, interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO** \_\_\_\_\_, recursos que serán administrados en el Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y legales.
- 2.2 **SEGUNDA FASE:** Consiste en la verificación del cumplimiento de cada una de las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato por parte de **EL CONSTITUYENTE**, respecto del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del mismo.

Cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, estos serán entregados a **EL CONSTITUYENTE** o al **FIDEICOMISO** que se constituya, para la ejecución del mismo.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- 2.3 **TERCERA FASE:** Hace referencia a la liquidación del contrato de encargo fiduciario y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, por el giro de la totalidad de los recursos administrados por **LA FIDUCIARIA**, previo cumplimiento de las condiciones mencionadas en la etapa anterior, o el no cumplimiento de las mismas dentro del término estipulado.

**TERCERA.- OBJETO:** El objeto del presente contrato de Encargo Fiduciario consiste en que **LA FIDUCIARIA** facilite a **EL CONSTITUYENTE**, el proceso de promoción y comercialización del **PROYECTO**; reciba y administre durante la fase de preventa del Proyecto el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** para la futura adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** quienes se vincularán al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA** hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, de tal manera que, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** para iniciar con la ejecución del **PROYECTO**, entregue a **EL CONSTITUYENTE** o al patrimonio autónomo que se constituya – *de ser el caso* -, los recursos administrados para la construcción del mismo en la medida en que se cumplan dichas **CONDICIONES**.

La utilización del vehículo Fiduciario para el presente contrato obedece al interés de **EL CONSTITUYENTE** de brindar transparencia y confianza en la administración de los recursos que se vinculen al desarrollo del **PROYECTO**.

**Parágrafo Primero:** El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago.

**Parágrafo Segundo:** Los Recursos objeto de administración, serán invertidos en los Fondos de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA** o cualquier Fondo de Inversión que cuente con calificación AAA en Calidad Crediticia y sean administrados por entidades financieras debidamente autorizadas, supervisadas, vigiladas y controladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos establecidos en este contrato.

**CUARTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** La entrega a **EL CONSTITUYENTE** o al **FIDEICOMISO** que se constituya – *de ser el caso* - del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en el Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **EL CONSTITUYENTE** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, respecto del **PROYECTO**, dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**



- a. Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el **PROYECTO**, debidamente ejecutoriada.
- b. La entrega a **LA FIDUCIARIA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable, sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- c. Allegar el estudio de títulos con concepto favorable de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, y seleccionado por **EL CONSTITUYENTE**, en el que se evidencie la cancelación de cualquier limitación o gravamen que pese sobre el mismo.
- d. Certificados de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste el **cien por ciento (100%)** de la titularidad jurídica en cabeza de **EL CONSTITUYENTE**, o, de un **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que de ser el caso se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL CONSTITUYENTE** para obtener el punto de equilibrio financiero.
- e. Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- f. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL CONSTITUYENTE** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- g. Certificación suscrita por **EL CONSTITUYENTE**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de **EL (LOS) ADHERENTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
- h. La vinculación de un número de **EL (LOS) ADHERENTES** a través de la suscripción de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** correspondientes al número de unidades que equivalga al **SESENTA POR CIENTO (60%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO**. Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cien por ciento (100%)** del valor total de la correspondiente unidad.
- i. Contar con el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados por **EL CONSTITUYENTE** los recursos aportados por **EL (LOS)**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducenral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**ADHERENTE(S)**, y los percibidos por el otorgamiento de crédito, se cubra la totalidad de los costos del **PROYECTO**, para lo cual se deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL CONSTITUYENTE**.

- j. Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera a favor de **EL CONSTITUYENTE**, con destino al desarrollo del **PROYECTO**. En caso de no requerir de un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL CONSTITUYENTE**, en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.

El término para el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos será de \_\_\_\_ (\_\_) meses contados a partir de la celebración del presente contrato de encargo fiduciario, término que de ser necesario se prorrogará automáticamente por el mismo término.

En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, deberá suscribirse otrosí al presente contrato en ese sentido, previa autorización de cada uno de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** que a la fecha se encuentren vinculados. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este contrato y en las **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

**Parágrafo primero:** Sin bien la sociedad **FIDUCIARIA** no participa en la determinación del punto de equilibrio, **ésta evaluará, valorará y verificará** los siguientes aspectos tales como: (i) que los terrenos en los cuales se vaya desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige, (ii) que la tradición de los inmuebles no presentes problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, (iii) que se hayan establecido las fuentes de financiación del proyecto, Las condiciones financieras, técnicas y jurídicas que se debe cumplir para dar inicio a las etapas de desarrollo del proyecto, (iv) que **EL CONSTITUYENTE** del **PROYECTO** cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto, (v) la existencia de los modelos, estudios técnicos y diseños con los que debe contar el proyecto, los cuales deben ser presentados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** y (vi) el cumplimiento de las condiciones anteriormente mencionadas en la presente cláusula con el fin de poder determinar la viabilidad del **PROYECTO** y que en consecuencia, se pueda iniciar la fase de construcción. No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **EL CONSTITUYENTE**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL CONSTITUYENTE** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

**Parágrafo segundo: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

**Parágrafo tercero:** Sin perjuicio de que las **CONDICIONES** enunciadas en la presente cláusula para la liberación de los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)** deban ser acreditadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, se prevén **CONDICIONES** que deberán encontrarse acreditadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** incluso al momento de la celebración del presente contrato, siendo estas:

1. Que la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.
2. Que el punto de equilibrio establecido por parte del **FIDEICOMITENTE Y/O CONSTITUYENTE** no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.
3. Que el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** del **PROYECTO** cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, financiera y experiencia, acordes con la magnitud del **PROYECTO**.
4. Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. Los demás que **LA FIDUCIARIA** considere pertinente evaluar, valorar y verificar al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad.

**QUINTA.- BENEFICIARIOS:** Es beneficiario del presente encargo fiduciario **EL CONSTITUYENTE o EL FIDEICOMISO**, del cien por ciento (100%) de los recursos administrados para el proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, junto con los rendimientos financieros, una vez éste acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** previstas en la *Cláusula Cuarta* anterior del presente contrato, y contempladas en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** suscritos por **LOS ADHERENTES**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1



Cualquier sustitución del **CONSTITUYENTE** implica la sustitución automática de la calidad de **BENEFICIARIO** a favor del nuevo **CONSTITUYENTE**.

**Parágrafo Primero:** **EL(LOS) ADHERENTE(S)** serán beneficiarios respecto de los recursos entregados en virtud de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** en el evento en que **EL CONSTITUYENTE** no acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** dentro del término contemplado en el presente contrato, (tiempo de promoción del proyecto), o, desistan de su vinculación, casos en los cuales **LA FIDUCIARIA** deberá hacer entrega del valor de su aporte junto con los rendimientos financieros que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan.

La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**.

**SEXTA.- INSTRUCCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO:** En desarrollo del objeto del presente encargo, **LA FIDUCIARIA** obrará bajo las siguientes instrucciones:

- 6.1. Recibir y administrar durante la fase de preventas el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen **EL(LOS) ADHERENTE(S)** al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, vinculados como futuros adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** de conformidad con lo establecido en las **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, hasta el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos por parte del **CONSTITUYENTE**.
- 6.2. Invertir en el Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, los recursos que se comprometen a entregar **LOS ADHERENTES**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato, y en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** que cada uno de ellos suscriba al momento de su vinculación al respectivo Fondo.
- 6.3. Reportar al **CONSTITUYENTE** mensualmente, el movimiento del Fondo Abierto **LA FIDUCIARIA**, destinado al recibo de los citados recursos, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos por ella acordados con las personas interesadas en vincularse al proyecto, los cuales se encontrarán plasmados en el respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** al **CONSTITUYENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.

- 6.4. Liberar los recursos administrados una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** de que trata la **Cláusula Cuarta** anterior, para el desarrollo del **PROYECTO**; condiciones que constarán en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** que cada **ADHERENTE** suscriba al momento de su vinculación al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, y entregarlos al **CONSTITUYENTE** o al patrimonio autónomo que se constituya – *de ser el caso* -, para que los mismos sean utilizados en la ejecución del **PROYECTO**.
- 6.5. En los eventos en los cuales la terminación de la relación contractual se deba a incumplimiento o desistimiento de **LOS ADHERENTES**, efectuar la respectiva retención de las sumas de dinero que por concepto de indemnización por el incumplimiento o desistimiento de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** indique **EL CONSTITUYENTE**.
- 6.6. Liquidar el presente contrato en el evento en que **EL CONSTITUYENTE** no acredite ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, relacionadas en la **Cláusula Cuarta** anterior.
- 6.7. Si vencido el plazo con el que cuenta **EL CONSTITUYENTE**, para el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, es decir el tiempo de promoción y su prórroga, y este no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento, sin lugar a indemnización alguna, **LA FIDUCIARIA**, previa notificación de éste hecho por parte del **CONSTITUYENTE** a **LOS ADHERENTES**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento del Fondo Abierto administrado por **LA FIDUCIARIA**.
- 6.8. Si pasados diez (10) días de vencido el plazo de promoción del **PROYECTO**, junto con su prórroga, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte del **CONSTITUYENTE** la notificación a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en la que se indique no haber cumplido con **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada **ADHERENTE(S)** junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento del Fondo Abierto administrado por **LA FIDUCIARIA**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducenral.com](http://www.fiducenral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- 6.9. Registrar en la contabilidad del negocio fiduciario, la titularidad de los recursos entregados por **LOS ADHERENTES**, en cabeza de el(los) beneficiario(s) del presente contrato, una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos.
- 6.10. Las demás instrucciones que imparta **EL CONSTITUYENTE** en virtud del presente contrato.

**SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA** tiene obligaciones de medio y no de resultado; se desprenden de este contrato las siguientes:

- 7.1. Enviar mensualmente a **EL CONSTITUYENTE** un extracto que contenga el movimiento del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, en lo referente a los recursos depositados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en el mencionado fondo.
- 7.2. Entregar a **EL CONSTITUYENTE** las tarjetas de recaudo referenciado de **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO**, las cuales serán entregadas por éste a **LOS ADHERENTES**, para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 7.3. Realizar el cargue bancario diariamente, de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** por las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO**.
- 7.4. Efectuar la entrega a favor de **EL CONSTITUYENTE** de los recursos administrados por medio del presente **ENCARGO FIDUCIARIO**, o transferir los mismos al **FIDEICOMISO** una vez se verifique el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato. Una vez recibidos los documentos solicitados en debida forma, **LA FIDUCIARIA** contará hasta con ocho (8) días hábiles para realizar el desembolso respectivo.
- 7.5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **EL CONSTITUYENTE** cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por **EL CONSTITUYENTE** en el presente contrato, en la cláusula de domicilio y notificaciones.
- 7.6. Informar a **EL CONSTITUYENTE** de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Encargo que consta en este documento.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducenral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**

- 7.7. Llevar la contabilidad de conformidad con la normatividad vigente.
- 7.8. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones que se le dan en este documento. Cuando **LA FIDUCIARIA** solicite las instrucciones referidas, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado hasta tanto se produzca la respuesta correspondiente, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.
- 7.9. Presentar a los Organismos de Vigilancia y Control Fiscal, la información contable y financiera que éstos requieran del presente negocio fiduciario.
- 7.10. Informar a los **ADHERENTES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
- 7.11. Las demás establecidas en el presente contrato o en la ley.

**Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**.

**Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

**Parágrafo Tercero: EL CONSTITUYENTE** con la suscripción del presente contrato acepta que las rendiciones de cuentas le sean presentadas mediante correo certificado, o electrónico al e-mail registrado en la cláusula de domicilio y notificaciones.

**OCTAVA: OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE:** Son obligaciones de **EL CONSTITUYENTE**, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

- 8.1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -, actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.
- 8.2. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, a través del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.
- 8.3. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
- 8.4. **EL CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
- 8.5. **EL CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante **EL(LOS) ADHERENTE(S)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

- 8.6. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conformaran las diferentes etapas del mismo.
- 8.7. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 8.8. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, *(ii)* **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y *(iii)* que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.
- 8.9. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **ADHERENTE**.
- 8.10. Suscribir junto con cada **ADHERENTE**, las **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con **EL CONSTITUYENTE**.
- 8.11. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el presupuesto del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL CONSTITUYENTE** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- 8.12. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el flujo de caja del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL CONSTITUYENTE** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso.
- 8.13. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, cuadro general de áreas, del **PROYECTO**, aprobado por la Curaduría Urbana respectiva.
- 8.14. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el listado de precios de las unidades del **PROYECTO** vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por **EL CONSTITUYENTE**.
- 8.15. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes de las diferentes etapas del **PROYECTO**, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL CONSTITUYENTE** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- 8.16. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con **EL(LOS) ADHERENTE(S)** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.
- 8.17. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando **EL(LOS) ADHERENTE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
- 8.18. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **LOS ADHERENTES**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **CONSTITUYENTE** devolverán a éstos los dineros depositados en el Fondo Abierto junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA**.

En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de **LOS ADHERENTES, EL CONSTITUYENTE** tienen la facultad de aplicar

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

al **ADHERENTE** la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **ADHERENTE**, un porcentaje del veinte por ciento ( 20 %) del valor total aportado por **EL ADHERENTE** al momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba la solicitud de desistimiento o reciba instrucción del **FIDEICOMITENTE** de dar por terminado el presente contrato. La indemnización se aplica al **ADHERENTE** por cuenta única y exclusiva de **EL CONSTITUYENTE**, para lo cual se observaran los términos establecidos en el presente contrato.

- 8.19. Notificar por escrito a cada **ADHERENTE** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.
- 8.20. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior continúen siendo consignados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
- 8.21. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
- 8.22. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
- 8.23. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato un (1) pagaré en blanco junto con su **carta de instrucciones** para diligenciarlo a favor de **LA FIDUCIARIA**, con el objeto de garantizar el cumplimiento del pago de las comisiones fiduciarias que aquí se estipulan como remuneración.
- 8.24. Pagar a **LA FIDUCIARIA** la remuneración pactada en este contrato.
- 8.25. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de **LOS ADHERENTES**, futuros adquirentes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407



- 8.26. Impartir a **LA FIDUCIARIA** las demás instrucciones que se requieran el cumplimiento del objeto de este contrato.
- 8.27. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Primero:** Queda expresamente prohibido que **EL CONSTITUYENTE** o los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** o futuros adquirientes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

**NOVENA.- DERECHOS DEL CONSTITUYENTE:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL CONSTITUYENTE** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 9.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 9.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 9.3. Aprobar el informe final que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

**DÉCIMA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 10.1. Exigir al **CONSTITUYENTE** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- 10.2. Facturar mensualmente a **EL CONSTITUYENTE** la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato de fiducia.
- 10.3. Percibir la comisión fiduciaria pactada.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

10.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** LA FIDUCIARIA responde hasta la culpa leve, definida en el artículo 63 inciso 2o. del Código Civil, en el cumplimiento de su gestión conforme a lo establecido en el artículo 1243 del Código de Comercio. LA FIDUCIARIA responderá por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato.

Es entendido que la responsabilidad de LA FIDUCIARIA se contrae en adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este contrato, y por tanto, se predica de la gestión de administración de los recursos que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** y tan sólo por ella responderá en los términos del presente contrato.

LA FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por EL CONSTITUYENTE, razón por la cual siempre deberá entenderse que LA FIDUCIARIA en relación con el **ENCARGO FIDUCIARIO** actúa única y exclusivamente como administradora del mismo y en ningún caso como obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL CONSTITUYENTE.

**Parágrafo Primero:** LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero, o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL CONSTITUYENTE.

**Parágrafo Segundo:** LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de EL CONSTITUYENTE manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.- GESTIÓN DE RIESGOS:** Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por LA FIDUCIARIA y aceptada por EL CONSTITUYENTE en virtud del cual se celebra el mismo y forma parte integral del presente contrato; los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**



estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de **EL CONSTITUYENTE** y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato. Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores, cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, manuales, comité de riesgo de mercado, comité de inversiones, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing (procedimiento que mide la efectividad del modelo que se está utilizando) y Stress Testing (procedimiento que mide las pérdidas potenciales que puede sufrir un portafolio ante una situación de crisis en el mercado en el que opera) que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ**: cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentran consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante lo anterior, **EL CONSTITUYENTE** conoce y acepta que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no aplicará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO**: La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**



Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a recibir a título de remuneración, las siguientes sumas:

- 13.1 La suma de \_\_\_\_ **DE PESOS MONEDA LEGAL (\$ \_\_.000.000.00) más IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, previa a la firma del contrato fiduciario.
- 13.2 Una comisión fija mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES ( \_\_ SMMLV) más IVA**, desde la fecha de firma del contrato y hasta la liquidación del mismo.
- 13.3 La suma equivalente a \_\_ **SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE ( \_ SMMLV) más IVA**, por cada documento de modificación u otrosí del contrato fiduciario.
- 13.4 La suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES ( \_\_ SMMLV) más IVA**, si se determina que el Fiduciario ceda su posición de administrador del Contrato a otra entidad fiduciaria.
- 13.5 Por cada desistimiento se cobrara la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_ .00 MCTE).**

**Parágrafo Primero: EL CONSTITUYENTE** se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar en la fecha de vencimiento de la factura. La remuneración aquí descrita debe ser adicionada en el valor que corresponda por concepto de IVA.

**Parágrafo Segundo: EL CONSTITUYENTE**, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación.

**Parágrafo Tercero:** La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL CONSTITUYENTE**, se obliga a realizar el pago en el

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducenral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

plazo establecido en éste parágrafo.

**Parágrafo Cuarto: EL CONSTITUYENTE** acepta expresamente, con la suscripción de este contrato, que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el Representante Legal y su Contador, prestará merito ejecutivo suficiente para su cobro por vía judicial o extrajudicial a **EL CONSTITUYENTE**, sin necesidad de requerimiento alguno por el valor consignado en dicha certificación.

**Parágrafo Quinto:** Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su celebración, ejecución, terminación y liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán a cargo de **EL CONSTITUYENTE**.

**Parágrafo Sexto:** Será a cargo del **CONSTITUYENTE** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

**Parágrafo Séptimo:** El pago de las comisiones señaladas en la presente cláusula, serán descontadas del **FONDO DE RESERVA**, y en caso de que dichos recursos fueren insuficientes o no existieren, su pago será asumido directamente por **EL CONSTITUYENTE** quien se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar en la fecha de vencimiento de la respectiva factura.

**DÉCIMA CUARTA.- PUBLICIDAD: EL CONSTITUYENTE** podrá efectuar directamente o a través de un tercero, publicación o cualquier tipo de publicidad del **PROYECTO** en medios de comunicación de cualquier naturaleza que involucren directa o indirectamente a **LA FIDUCIARIA**, previa aprobación escrita de ésta, siguiendo para el efecto los términos y condiciones indicados en el presente contrato sobre la publicidad del **PROYECTO**.

**DÉCIMA QUINTA.- DECLARACIÓN:** Las partes que suscriben el presente contrato hacen las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

15.1. No constituye por parte de **LA FIDUCIARIA** de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de las unidades privadas del **PROYECTO** que se desarrollaran por cuenta y riesgo de **EL CONSTITUYENTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**

- 15.2 No se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.
- 15.3 **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del **PROYECTO** ni como constructor, ni como interventor, ni como comercializador, ni como enajenador, ni de manera alguna. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio del **PROYECTO**, que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

- 15.4. **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato administrará los recursos vinculados al **PROYECTO**, y los liberará a favor de **EL CONSTITUYENTE** para que sean utilizados en la construcción del **PROYECTO**, una vez haya verificado el cumplimiento de las condiciones de conformidad con la *Cláusula Cuarta* anterior.
- 15.5 Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

**DÉCIMA SEXTA.- VIGENCIA:** El término de duración del presente Encargo Fiduciario es de \_\_\_\_ (\_\_\_) **MESES**, contados a partir de la suscripción del presente contrato, término que de ser necesario podrá ser prorrogado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado, a menos que **EL CONSTITUYENTE**, indique lo contrario mediante comunicación escrita.

**Parágrafo Primero:** En el evento en que el término aquí dispuesto no sea suficiente para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, este podrá prorrogarse por el mismo término en el que se prorrogue la promoción del **PROYECTO**, siempre y cuando se haya cumplido con lo previsto para el efecto en el presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que se cumplan **LAS CONDICIONES** en un término inferior al pactado en la presente cláusula, no existirá sanción alguna, ni cobros extraordinarios diferentes a los pactados en este contrato fiduciario para dar por terminado el presente contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN:** Este encargo terminará por las siguientes causas:

- 17.1. Por haberse cumplido plenamente su objeto, inclusive antes del término previsto en la cláusula anterior.
- 17.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
- 17.3. Por vencimiento del término estipulado.
- 17.4. Por incumplimiento de **EL CONSTITUYENTE** en relación con la presentación anual o cada vez que se les solicite, de la información que exigen las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -.
- 17.5. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
- 17.6. Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligada **EL CONSTITUYENTE** a notificar esta circunstancia a **LOS ADHERENTES**.
- 17.7. Por solicitud de **EL CONSTITUYENTE** de manera unilateral, previa notificación de cada **ADHERENTE** y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
- 17.8. Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en este contrato.
- 17.9. Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

**DÉCIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN:** Ocurrida una causal de terminación del contrato **LA FIDUCIARIA** procederá de manera inmediata a la liquidación del mismo, la que tendrá la duración necesaria para ese fin. Para este efecto se llevará el siguiente orden:

- 18.1. En primer término **EL CONSTITUYENTE** procederá al pago de las sumas que se deban a **LA FIDUCIARIA** por concepto de su remuneración no pagada, así como de la totalidad de los gastos y costos que se adeuden por cualquier concepto.
- 18.2. En segundo término se procederá con el pago de los demás gastos directos e indirectos en que se incurra con ocasión a la ejecución el encargo fiduciario.

**Parágrafo Primero:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes en el encargo fiduciario, de no existir recursos disponibles en el mismo, serán sufragados por **EL CONSTITUYENTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**



En todo caso, la liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO** se entenderá culminada cuando se hayan entregado todos y cada uno de los recursos administrados de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente contrato.

**Parágrafo Segundo:** Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

**DECIMA NOVENA.- GASTOS Y COSTOS:** La remuneración de **LA FIDUCIARIA** no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Contrato. Dichos costos y gastos en los cuales incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión del cumplimiento de este Contrato, así como los gastos causados por la defensa de los Bienes del Encargo Fiduciario frente a terceros, aún después de su terminación serán cancelados por **EL CONSTITUYENTE**. En ambos casos bastará la demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de dichos gastos para el pago. Transcurrido ese término, se causarán intereses diarios a razón del máximo legal permitido para la mora en materia comercial. En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, estará a cargo de **EL CONSTITUYENTE** los siguientes costos y gastos, los cuales se enuncian de manera enunciativa y no taxativa: los gastos en que se deba incurrir para la protección de los Bienes del Encargo Fiduciario, los gastos que ocasione la disolución o liquidación del presente Contrato, todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

**Parágrafo Primero:** Será a cargo de **EL CONSTITUYENTE** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

**Parágrafo Segundo:** Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

**VIGÉSIMA.- CESIÓN:** **EL CONSTITUYENTE** podrá ceder su posición contractual en el presente Encargo, previa información de tal circunstancia por parte de **EL CONSTITUYENTE** a la totalidad de **ADHERENTES** que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, quienes contarán con cinco (5) días a partir del recibo de dicha notificación para manifestar por escrito su continuidad en el **PROYECTO** con el cesionario o su retiro del mismo.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**



Transcurrido el término señalado sin recibir **LA FIDUCIARIA** al respecto comunicación alguna, se entiende aceptada la cesión y continuará la ejecución del contrato en los mismos términos inicialmente pactados. La cesión deberá informarse por escrito a **LA FIDUCIARIA**.

**Parágrafo primero:** **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión y podrá objetar la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a **EL CONSTITUYENTE**, sin que para ello se requiera motivación alguna.

**Parágrafo segundo:** Quien pretenda reemplazar la posición contractual del **CONSTITUYENTE** deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, motivo por el cual, ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de **LA FIDUCIARIA**.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- MÉRITO EJECUTIVO:** Es igualmente claro para las partes, que las obligaciones que por este acto se adquieren constituyen obligaciones de dar y hacer exigibles ejecutivamente de manera conjunta o individual según corresponda, para lo cual el presente contrato prestarán mérito ejecutivo.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- EL CONSTITUYENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**



administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**Parágrafo primero:** En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten **EL CONSTITUYENTE, EL BENEFICARIO o LOS ADHERENTES** deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer la peticiones, quejas o reclamos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES** Para todos los efectos del presente contrato se tendrá como domicilio contractual la ciudad de \_\_\_\_\_, y las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

\_\_\_\_\_  
Dirección:  
Ciudad:  
Teléfono:  
e-mail:

**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Avenida El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3  
Ciudad: Bogotá  
Teléfono: 4124707  
Email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

**EL CONSTITUYENTE**, se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL CONSTITUYENTE**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**

con la ejecución del encargo fiduciario de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del encargo fiduciario y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del encargo fiduciario no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **EL CONSTITUYENTE**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del encargo fiduciario, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el encargo fiduciario, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL CONSTITUYENTE**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL CONSTITUYENTE**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del encargo fiduciario.

**Parágrafo primero:** El procedimiento señalado en la presente cláusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **EL CONSTITUYENTE**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a **LOS ADHERENTES**.

**VIGÉSIMA CUARTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

**VIGÉSIMA QUINTA.- TRIBUTOS: EL CONSTITUYENTE,** a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tiene constituida todas las reservas y provisiones que razonablemente se

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**



requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. Así mismo, **EL CONSTITUYENTE** declara que previamente a la celebración del presente contrato realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

**VIGÉSIMA SEXTA.- GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **CONSTITUYENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **EL CONSTITUYENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Constituyentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios

**VIGÉSIMA SEPTIMA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL DE EL CONSTITUYENTE: EL CONSTITUYENTE** declara que conoce que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

En constancia de lo anterior se suscriben en \_\_\_\_ (\_\_\_\_) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los \_\_\_\_\_.

## **LA FIDUCIARIA**

### **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**

C.C. 71.595.208 expedida en Medellín

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

## **EL CONSTITUYENTE**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. \_\_\_\_\_  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Representante Legal

\_\_\_\_\_, **NIT.** \_\_\_\_\_

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: [fiduciaria@fiduciaria.com](mailto:fiduciaria@fiduciaria.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducenral.com](http://www.fiducenral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407