

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO ENCARGO FIDUCIARIO \_\_\_\_\_**

**CARATULA  
GRUPO CONTABLE:**

---

**(I) PARTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA  
FIDUCIARIA  
FIDUCIARIA POPULAR S.A.**

Dirección de Notificación _____
Dirección Correo Electrónico _____
Nombres y Apellidos Representante Legal _____
No. Identificación _____

**FIDEICOMITENTES**

Persona Natural ( ) Persona Jurídica ( )	Persona Natural ( ) Persona Jurídica ( )
Nombre _____	Nombre _____
NIT/ CC _____	Teléfono _____
NIT/ CC _____	Teléfono _____
Dirección de Notificación _____	Dirección de Notificación _____
Dirección Correo Electrónico _____	Dirección Correo Electrónico _____
Nombres y Apellidos Representante Legal _____	Nombres y Apellidos Representante Legal _____
No. Identificación _____	No. Identificación _____

(II) DATOS DEL PROYECTO	
<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b>	
<b>NUMERO DE UNIDADES</b>	
<b>NUMERO DE ETAPAS</b>	
<b>INMUEBLE(S)</b>	
<b>UBICACIÓN DE(LOS) INMUEBLE(S)</b>	
<b>TITULAR INSCRITO DE DOMINIO DEL INMUEBLE</b> Requiere Autorización para desarrollo de la preventa SI (___) NO (___) Fecha Autorización	
DESCRIPCION DETALLADA DEL PROYECTO	

(III) INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO FIDUCIARIO	
<b>TIEMPO DE PROMOCION DEL PROYECTO</b>	
<b>TIEMPO DE PROMOCION DE CADA ETAPA (SI APLICA)</b>	
<b>DURACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA</b>	
<b>CONDICION PARA LIBERACION DE RECURSOS EN PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO</b>	<p>Que el PROYECTO cuente con la separación de _____ metros cuadrados (___ m2) de área privada equivalente al _____ por ciento (___%) del área vendible total del PROYECTO correspondiente a _____ metros cuadrados (___ m2) // Que el PROYECTO cuente con la separación de _____ (___) unidades equivalentes al _____ por ciento (___%) de un número total de _____ (___) unidades que conforman el PROYECTO // Que el PROYECTO cuente con la separación de unidades del PROYECTO que sumado su valor sea igual o superior a _____ (\$ _____) de pesos moneda corriente, cifra que equivale al _____ por ciento (___%) del valor total de las ventas estimadas del PROYECTO. – se utilizará para cada caso particular la alternativa que se ajuste. previa</p>

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

	<p>evaluación de la fiduciaria se pueden contemplar otras fórmulas similares para determinar la separación mínima de unidades del proyecto -, y que cada OPTANTE COMPRADOR haya efectuado un aporte mínimo del _____ por ciento (____%) del valor de la unidad(es) respectiva(s).</p>
<p><b>FONDO DE INVERSION EN EL CUAL SE ADMINISTRAN LOS RECURSOS DE LOS OPTANTES COMPRADORES</b></p>	<p>RENTAR ( ) FIDULIQUIDEZ ( ) El Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva se encuentra disponible en los siguientes link: <a href="https://www.fidupopular.com.co/en/rentar">https://www.fidupopular.com.co/en/rentar</a> <a href="https://www.fidupopular.com.co/en/fiduliquidez">https://www.fidupopular.com.co/en/fiduliquidez</a></p>
<p><b>PORCENTAJE DE DESISTIMIENTO PACTADO ENTRE OPTANTES COMPRADORES Y EL FIDEICOMITENTE</b> _____% sobre el valor efectivamente aportado por del <b>OPTANTE COMPRADOR</b></p> <p>Esta disposición se extrae de los acuerdos allegados entre <b>LOS OPTANTES COMPRADORES Y EL FIDEICOMITENTE</b>, del cual no hace parte la Fiduciaria y <b>que en consecuencia no corresponde al modelo aprobado por la Superintendencia Financiera a través de</b> _____.</p>	

(IV) APOORTE INICIAL	
<p>Aplica Aporte Inicial <b>SI</b> ( ) <b>NO</b> ( )</p>	
<p>Valor del Aporte Inicial (\$ _____)</p>	

Limitaciones  
o  
restricciones

- **Cláusula Primera: numeral 6 (Asunción de pérdidas por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones)**
- **Cláusula Tercera: Condiciones para la liberación de los recursos.**
- **Cláusula Octava: “OBLIGACIONES DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)” (Prohibición de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de abstenerse de recibir recursos de los OPTANTES COMPRADORES)**
- **Cláusula Décima Cuarta: Costos y Gastos.**
- **Cláusula Vigésima Sexta: Causales de Terminación del Contrato.**
- **Cláusula Décima Quinta, Parágrafo 4: mérito ejecutivo.**
- **Clausula Tercera Parágrafo 2: Deber de la Fiduciaria de devolver a Optantes Compradores los recursos aportados para la realización de las inversiones por no acreditarse el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO dentro del plazo previsto.**

## CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** - Que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) está interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución del PROYECTO que se adelantará en el inmueble identificado en la caratula del presente contrato

**SEGUNDA.** - Que el desarrollo del Proyecto será, única y exclusivamente, responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución del mismo.

**TERCERA.** - Que el presente contrato se suscribe con el fin de que LA FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir unidades del Proyecto hasta tanto EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas.

En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula Tercera del presente contrato, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) iniciará el desarrollo del Proyecto, para lo cual recibirá los dineros recaudados para el desarrollo del mismo.

**CUARTA.** - Que el punto de equilibrio de que trata este contrato fue establecido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto y que LA FIDUCIARIA no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el numeral 5.2.1 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica, respecto a que le corresponde a la Sociedad Fiduciaria verificar, valorar y evaluar que el punto de equilibrio presentado por el Fideicomitente no compromete la viabilidad del Proyecto, incluyendo la verificación respecto a 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.

**QUINTA.** - Que el destinatario final de los recursos administrados a través del presente encargo para la separación de las unidades del proyecto, con sus rendimientos, si a ello hubiere lugar, será EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o el PATRIMONIO AUTÓNOMO previsto para tal fin, siempre que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos la Cláusula Tercera y dentro del plazo establecido en el presente contrato de ENCARGO FIDUCIARIO.

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)  [Fiduciaria Popular](#)  [Fiduciaria Popular S.A.](#)

**SEXTA.** - Que por todo lo anterior, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) busca celebrar un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO de preventas con el objeto de contar con un mecanismo jurídico y operativo que le facilite administrar, los recursos provenientes de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del Proyecto.

**SÉPTIMA.** - Que FIDUCIARIA POPULAR S.A. es una entidad con capacidad legal para prestar servicios fiduciarios, mediante la celebración de contratos de fiducia. En virtud del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO, LA FIDUCIARIA recibe y administra los recursos, para destinarlos a la construcción del proyecto inmobiliario predeterminado por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

**OCTAVA.** - Que por lo expuesto LA FIDUCIARIA, presentó a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) una propuesta de servicios, mediante la cual, una vez analizada por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) fue aceptada por éste. (estos)

**NOVENA.**- Durante la vigencia del presenta contrato, LA FIDUCIARIA con base en el carácter profesional de sus actividades, aplicará los procedimientos establecidos dentro de la CLAÚSULA DECIMA OCTAVA – GESTIÓN DE RIESGOS, respecto a cada uno de los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente contrato (etapa precontractual, contractual y post contractual) en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral primero del Artículo 1.234 del Código de Comercio Colombiano en concordancia con lo establecido en la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 2.2., sub-numeral 2.2.1.2.1. de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

**DÉCIMA.** - EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deja constancia en forma expresa y voluntaria que celebra este contrato encargo fiduciario con LA FIDUCIARIA, de buena fe y sin ánimo de defraudar con él mismo a terceros, y en consecuencia asume todas las obligaciones que se originen por el incumplimiento de esta declaración que se asume como obligación contractual.

**DÉCIMA PRIMERA.** - EL FIDEICOMITENTE(S) autoriza a LA FIDUCIARIA para remitir las rendiciones y demás informes, a el(los) correo(s) electrónico(s) registrado(s) en la carátula del presente contrato.

Previas las consideraciones citadas, las partes acuerdan las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMERA. - DEFINICIONES:** Para efectos del presente contrato, se definen los siguientes términos así:

- 1. LA FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** sociedad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conforman el presente ENCARGO FIDUCIARIO, en los términos y condiciones que se establecen más adelante en este contrato.
- 2. EL FIDEICOMITENTE:** Es (son) la(s) persona(s) jurídica(s) y/o natural(es) descrita(s) en la carátula de este contrato, quien(es) constituye(n) el **ENCARGO FIDUCIARIO** y se

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

encuentra(n) interesado(s) en adelantar por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad la promoción y desarrollo del **PROYECTO**.

3. **EL ENCARGO FIDUCIARIO:** Es la figura jurídica elegida para la administración de los recursos, en virtud de la cual **EL FIDEICOMITENTE** instruye de manera expresa e irrevocable a **LA FIDUCIARIA** respecto de la administración de los mismos.
4. **EL PROYECTO:** Se entenderá por tal, **EL PROYECTO** que se encuentra descrito en la caratula del presente Contrato de Encargo Fiduciario, y así mismo, el tiempo para la promoción del PROYECTO será el indicado en la caratula del presente Contrato, término que podrá prorrogarse por una sola vez, por un periodo igual al inicialmente pactado, previa autorización por parte de los **OPTANTES COMPRADORES**, y que a la fecha se encuentren vinculados y siempre y cuando sea voluntad de estos continuar con la vinculación al **PROYECTO**, para lo cual deberá suscribirse otrosí respecto del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** y de los **CONTRATO DE VINCULACIÓN** que a la fecha se hayan celebrado.

Las unidades aquí mencionadas podrán ser objeto de modificación en su número y/o área de conformidad con la Licencia de Urbanismo y/o Construcción aprobada por la respectiva Curaduría Urbana o secretaria de Planeación, evento en el cual el presente contrato de ENCARGO FIDUCIARIO será objeto de modificación; en todo caso dicha modificación deberá ser notificada por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA y a el (los) OPTANTES COMPRADORES por escrito tan pronto tenga conocimiento de los cambios.

5. **OPTANTES COMPRADORES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades que formarán parte del **PROYECTO**, quienes se vincularán inicialmente a el Fondo de Inversión Colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **OPTANTES COMPRADORES**, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, lo cual estará contenido en el respectivo **CONTRATO DE VINCULACION** que cada uno de ellos suscriba para el efecto, junto con el reglamento y prospecto del Fondo de Inversión Colectiva.
6. **BENEFICIARIOS: EL BENEFICIARIO** del presente contrato frente a los recursos que aporten **LOS OPTANTES COMPRADORES** y sus respectivos rendimientos en caso de que los hubiere, será **EL FIDEICOMITENTE** o **EL PATRIMONIO AUTONOMO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, siempre y cuando acredite ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de la totalidad de los requisitos que más adelante se expresan.
7. **UNIDADES:** Son las resultantes del **PROYECTO** objeto de promoción y venta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, resultantes de la división material, loteo, desglobe, etc., que se efectúe del predio en mayor extensión.
8. **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son los requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere **EL FIDEICOMITENTE** para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado **PROYECTO**.

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

**9. ACUERDO DE GESTIÓN DOCUMENTAL:** Documento que tiene por finalidad establecer los términos en que se rigen algunos aspectos relacionados con el manejo documental que se genera en la ejecución del Contrato de Encargo Fiduciario suscrito entre **EI FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA.**

**10. APORTE INICIAL:** Es la suma señalada en el numeral IV de la carátula del presente contrato, suma que será destinada para el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del presente contrato fiduciario

#### **PARÁGRAFO. - MANIFESTACIONES DE LAS PARTES:**

1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
2. **EL FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio, Distrito, Ciudad o Área Metropolitana donde se desarrollará **EL PROYECTO.**

Así mismo declara que cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del **PROYECTO.**

**CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El objeto del presente contrato consiste en la constitución del **ENCARGO FIDUCIARIO**, para que **EL FIDEICOMITENTE** adelante el proceso de promoción y comercialización del **PROYECTO**; y como producto la **FIDUCIARIA** reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por **LOS OPTANTES COMPRADORES** para la separación de las unidades que formarán parte del **PROYECTO**, quienes se vincularán al Fondo de Inversión Colectiva que administra **LA FIDUCIARIA** hasta el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos, de tal manera, que una vez cumplidas se podrá iniciar la ejecución del **PROYECTO**, los mismos se entregarán a **EL FIDEICOMITENTE** o se transferirán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO** previo descuento de los gastos a que haya lugar.

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

#### **CLÁUSULA TERCERA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:**

La entrega del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por parte de **LOS OPTANTES COMPRADORES**, correspondientes a la separación de las unidades del **PROYECTO** a las cuales cada uno se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario, los cuales en conjunto constituyen EL PUNTO DE EQUILIBRIO del **PROYECTO:**

#### **3.1. Con relación a los aspectos LEGALES:**

- Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el **PROYECTO** en cabeza del **FIDEICOMITENTE.**

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días – del (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE**, o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL FIDEICOMITENTE** para obtener el punto de equilibrio financiero.
- Allegar el estudio de títulos del (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados autorizados por la **FIDUCIARIA**.
- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO** o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.
- Acreditar al momento de la entrega o traslado de los recursos, el **FIDEICOMITENTE** se encuentra a paz y salvo con la **FIDUCIARIA** por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

### 3.2. Con relación a los aspectos **TÉCNICOS**:

- Presupuesto total del **PROYECTO**, debidamente firmado por el **FIDEICOMITENTE** y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Flujo de caja del **PROYECTO** debidamente firmado por el **FIDEICOMITENTE** y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Especificaciones detalladas del **PROYECTO**.
- Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente
- Programación de obra del **PROYECTO** debidamente firmado por el **FIDEICOMITENTE** y el ingeniero responsable.

### 3.3. Con relación a los aspectos **FINANCIEROS**:

- **LA FIDUCIARIA** verificará que los **OPTANTES COMPRADORES** hayan cumplido con el proceso de vinculación establecido por la Fiduciaria.
- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE**, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos podrán ser liberados por **LA FIDUCIARIA**, y los cuales corresponden al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes del **PROYECTO** por parte de los **OPTANTES COMPRADORES**, para dar inicio a la construcción, y que los mismos se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO** de Preventas y en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
- Que el **PROYECTO** cuente con la separación de \_\_\_\_\_ metros cuadrados (\_\_\_ m2) de área privada equivalente al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) del área vendible total del **PROYECTO** correspondiente a \_\_\_\_\_ metros cuadrados (\_\_\_ m2) // Que el **PROYECTO** cuente con la separación de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) unidades equivalentes al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) de un número total de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) unidades que conforman el **PROYECTO** // Que el **PROYECTO** cuente con la separación de unidades del **PROYECTO** que sumado su valor sea igual o superior a \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) de pesos moneda corriente, cifra que equivale al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) del valor total de las ventas estimadas del **PROYECTO**. – *se utilizará para cada caso particular la alternativa que se ajuste. previa evaluación de la fiduciaria se pueden contemplar otras fórmulas similares para determinar la separación mínima de unidades*



del proyecto -, y que cada OPTANTE COMPRADOR haya efectuado un aporte mínimo del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) del valor de la unidad(es) respectiva(s).

- Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, para lo cual deberá certificar los recursos propios que aportará el **FIDEICOMITENTE**, los recursos provenientes de la comercialización del PROYECTO de **LOS OPTANTES COMPRADORES**, los recursos provenientes de operaciones de crédito constructor y/o las líneas de crédito que acredite el **FIDEICOMITENTE** como fuente de financiación del PROYECTO, así como los derivados de otras fuentes, la suma de estas fuentes deberá cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público EL(LOS) FIDEICOMITENTE, junto con los correspondientes soportes.

En caso que el PROYECTO sea financiado a través de un crédito constructor, deberá aportar el soporte de aprobación del respectivo crédito.

**LA FIDUCIARIA** trasladará los recursos, una vez cumplidos los requisitos mencionados.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas como determinantes del punto de equilibrio legal, técnico y financiero, han sido fijadas única y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE**, sin injerencia de **LA FIDUCIARIA**, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior la Fiduciaria en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 5.2.1.3 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por esta Superintendencia, verificó, valoró y evaluó que el punto de equilibrio definido por el Fideicomitente o Constituyente no compromete la viabilidad del proyecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En el evento de no cumplirse **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas durante el término dispuesto en este contrato y su prórroga si la hay-, el presente contrato se terminará y **LA FIDUCIARIA** procederá a:

- a) **LA FIDUCIARIA** procederá a notificar a **EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)** durante los 8 días hábiles contados a partir del día siguiente del vencimiento del término que tiene la fiduciaria para validar **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO**, que se presentó dicha eventualidad y que en consecuencia procederá a la devolución de los recursos aportados por **EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)** junto con sus rendimientos.
- b) Contados 3 días hábiles contados a partir del día a partir de la notificación de la que trata el numeral anterior, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir los recursos transferidos por **EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)** junto con sus rendimientos en la cuenta bancaria señalada en la hoja de cada **CONTRATO DE VINCULACIÓN** suscrito por cada uno de **LOS OPTANTES COMPRADORES**.

**PARÁGRAFO TERCERO. - TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS:** El término para el cumplimiento para la liberación de recursos, podrá ser objeto de prórroga por una sola vez, y por un término igual o inferior al inicialmente pactado y previa evaluación por parte de **LA FIDUCIARIA** de la motivación expuesta por **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO CUARTO: AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO:** En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** y previa

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

autorización por parte de los **OPTANTES COMPRADORES** que a la fecha se encuentren vinculados y siempre y cuando sea voluntad de estos continuar con la vinculación al proyecto, deberá suscribirse otrosí respecto del presente contrato y de los **CONTRATO DE VINCULACIÓN** que a la fecha se hayan celebrado. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el Contrato Fiduciario y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**. La ampliación a la que se refiere este párrafo solo podrá aplicarse por una única vez y previa evaluación por parte de **LA FIDUCIARIA** de la motivación expuesta por el **FIDEICOMITENTE**. En el evento en que el (los) **OPTANTES COMPRADORES** decidan no autorizar la prórroga y en consecuencia desistan de continuar con su vinculación al PROYECTO no se le aplicará ningún tipo de sanción.

**PARÁGRAFO QUINTO. - LA FIDUCIARIA** contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO, contados a partir de la fecha en la que **EL FIDEICOMITENTE** haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan EL PUNTO DE EQUILIBRIO deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá y **EL FIDEICOMITENTE** contará con un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de aquel en el que **LA FIDUCIARIA** le informe los puntos a subsanar para presentar la subsanación. Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanuda la revisión contando **LA FIDUCIARIA** con máximo ocho (8) días hábiles para determinar si decreta o no el PUNTO DE EQUILIBRIO con sustento en los documentos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**. Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a **EL FIDEICOMITENTE** sin que este haya realizado la subsanación, **LA FIDUCIARIA** procederá a informar tanto a **EL FIDEICOMITENTE** como a **LOS OPTANTES COMPRADORES** el no cumplimiento de las condiciones en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo anterior.

**PARÁGRAFO SEXTO. - Cumplidas LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** de que trata la presente cláusula, **LA FIDUCIARIA** liberará los recursos disponibles a favor de **EL FIDEICOMITENTE** o del Fideicomiso constituido para el desarrollo del **PROYECTO** más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1326 de 2009 se indica de forma clara y expresa que al cumplirse las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, los rendimientos que hayan generado las sumas que en su momento fueron aportadas por LOS OPTANTES COMPRADORES serán aplicados para el desarrollo del PROYECTO y por lo tanto LOS OPTANTES COMPRADORES no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** En el evento en que se cumplan LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO en un término inferior al pactado en el presente contrato, no existirá sanción alguna, ni cobros extraordinarios diferentes a los pactados en este contrato de ENCARGO FIDUCIARIO en el Numeral 4 de la cláusula 8 y señalado en la carátula del presente contrato, para dar por terminado el mismo.

**CLÁUSULA CUARTA- BENEFICIARIOS:** Son beneficiarios del presente **ENCARGO FIDUCIARIO:**

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

**4.1 EL FIDEICOMITENTE** o el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituya para el desarrollo del PROYECTO, del cien por ciento (100%) de los recursos administrados para EL PROYECTO, junto con los rendimientos financieros, una vez **EL FIDEICOMITENTE** acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO.

**4.2 LOS OPTANTES COMPRADORES** serán beneficiarios respecto de los recursos entregados en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACION en el evento en que EL FIDEICOMITENTE no cumpla la totalidad de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en este contrato y en tal virtud, serán BENEFICIARIOS de los recursos aportados y en ese orden se les restituirán a LOS OPTANTES COMPRADORES los recursos entregados, con sus respectivos rendimientos.

También serán beneficiarios de dichos recursos los OPTANTES COMPRADORES, en caso de que antes del cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, estos desistan de su vinculación, en cuyo caso se les restituirá los recursos aportados, junto con sus rendimientos, si los hubiere, menos la sanción por desistimiento, según lo pactado entre el FIDEICOMITENTE y los OPTANTES COMPRADORES, en el ACUERDO POR DESISTIMIENTO por ellos suscrito.

**PARÁGRAFO: 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, en consecuencia, en caso de presentarse desvalorizaciones o pérdidas es claro para las partes que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) únicamente asumirán dichas pérdidas en el evento que acredite los presupuestos establecidos en la Cláusula Tercera del presente contrato, en los demás casos será asumida directamente por cada uno de LOS OPTANTES COMPRADORES de las unidades resultantes del PROYECTO.

El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA** es asumido por **LOS OPTANTES COMPRADORES**. Ello, sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene **LA FIDUCIARIA** de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

**CLÁUSULA QUINTA. - RECURSOS:** EL ENCARGO FIDUCIARIO estará conformado por los siguientes recursos:

- Los recursos dinerarios que por concepto de una o varias unidades del PROYECTO consignen los **OPTANTES COMPRADORES**.
- Las sumas de dinero que aporte **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, destinadas a cubrir los costos y gastos del PROYECTO y del ENCARGO FIDUCIARIO entre ellos el APOORTE INICIAL, constituido en la fecha de constitución del presente contrato.
- Los rendimientos generados por la inversión de los recursos aportados por los **OPTANTES COMPRADORES** y por EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA** estará facultada para no autorizar el ingreso de recursos que provengan de terceros cuando verificada la procedencia de los mismos, se evidencie el origen ilícito de estos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de que no se cumplan LAS CONDICIONES –PUNTO DE EQUILIBRIO, se configurará causal de extinción del negocio fiduciario y dará lugar a la

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

terminación unilateral anticipada por parte de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, acto que se perfeccionará con el envío del documento de terminación anticipada a **EL FIDEICOMITENTE** y en ese evento, se procederá conforme a lo señalado en este contrato.

#### **CLÁUSULA SEXTA. - INSTRUCCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL ENCARGO**

**FIDUCIARIO:** En desarrollo del objeto del presente encargo, LA FIDUCIARIA obrará bajo las siguientes instrucciones:

- Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen **LOS OPTANTES COMPRADORES**, vinculados como futuros adquirentes de las unidades resultantes del PROYECTO de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, hasta el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos que serán utilizados para el desarrollo del PROYECTO por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.
- Invertir en el Fondo de Inversión Colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, los recursos que se comprometen a entregar **LOS OPTANTES COMPRADORES**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato, y en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- Reportar a **EL FIDEICOMITENTE** semanalmente el informe de ingresos y egresos, el movimiento en el Fondo de Inversión Colectiva de **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 acordados con las personas interesadas en vincularse al PROYECTO, los cuales se encontrarán plasmados en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- Liberar los recursos administrados una vez cumplidas LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO de que trata este contrato, para que los mismos sean utilizados en la ejecución del PROYECTO
- Terminar y liquidar el presente contrato en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** no acredite ante LA FIDUCIARIA el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO.
- Si vencido el plazo con el que cuenta **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, para el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos del PROYECTO, es decir el tiempo de promoción del PROYECTO y su(s) prórroga(s) -siendo el caso, y este no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento, **LA FIDUCIARIA**, previa notificación de éste hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE** a **LOS OPTANTES COMPRADORES**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, sin lugar a indemnización alguna, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento del Fondo de Inversión administrado por **LA FIDUCIARIA**. Para notificar este hecho a **LA FIDUCIARIA** y a **LOS OPTANTES COMPRADORES**, **EL FIDEICOMITENTE** contará con diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha prevista para el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, transcurrido dicho término sin que **ELLOS) FIDEICOMITENTE(S)** comunicará el no cumplimiento **LA FIDUCIARIA** realizará la entrega de los dineros recibidos a cada **OPTANTE COMPRADOR**, de acuerdo con lo indicado en la presente cláusula.
- Las demás instrucciones que imparta **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** en desarrollo de presente contrato.

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** LA FIDUCIARIA tiene obligaciones de medio y no de resultado sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato. Se desprenden de este contrato las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Entregar a **LOS OPTANTES COMPRADORES** copia del contrato fiduciario marco de ENCARGO FIDUCIARIO de preventas e informar la forma en la que puede consultar la cartilla informativa de negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Efectuar la verificación de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la Cláusula Tercera del presente contrato teniendo en cuenta para el efecto, que **LA FIDUCIARIA** antes de decidir, comprometer o no su responsabilidad en EL PROYECTO, evalúa, valora y verifica que el punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE** no compromete la viabilidad del PROYECTO, ello, conforme a lo establecido en el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014. LA FIDUCIARIA dejará constancia por escrito a través del formato diseñado por esta para el efecto, el cual hará parte integral de los documentos que soportan el PUNTO DE EQUILIBRIO.
4. Entregar a EL FIDEICOMITENTE las tarjetas de recaudo referenciado de las unidades que conforman EL PROYECTO, las cuales serán entregadas por éstos a LOS OPTANTES COMPRADORES para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a entregar de conformidad con los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
5. Invertir las sumas entregadas en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria, cuyo reglamento y prospecto han sido dispuestos al FIDEICOMITENTE y a LOS OPTANTES COMPRADORES a través de los links:

<https://www.fidupopular.com.co/en/rentar>

<https://www.fidupopular.com.co/en/fiduliquidez>

6. Efectuar la transferencia de los recursos administrados una vez se verifique el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos del PROYECTO, de acuerdo con lo estipulado en este contrato. Una vez recibidos los documentos solicitados en debida forma, se surta el proceso de verificación y se determine el cumplimiento del punto de equilibrio, **LA FIDUCIARIA** contará hasta con quince (15) días hábiles para realizar el desembolso respectivo.
7. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **EL FIDEICOMITENTE** cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, por medio electrónico al e-mail registrado en el presente contrato, atendiendo lo dispuesto en la Circular Externa 029 de 2014 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen aclaren o deroguen.
8. Remitir cada seis (6) meses, informes a **LOS OPTANTES COMPRADORES** de las unidades del PROYECTO, por medio electrónico a los correos registrados en los contratos de vinculación, atendiendo lo dispuesto en la Circular Externa 029 de 2014 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen aclaren o deroguen.
9. Informar a **EL FIDEICOMITENTE** de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Encargo que consta en este documento.

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

10. Llevar la contabilidad de conformidad con la normatividad vigente, y de acuerdo con el grupo contable informado por **EL FIDEICOMITENTE**.
11. 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.
12. Mantener los bienes que conforman el ENCARGO FIDUCIARIO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
13. Pedir instrucciones a **EL FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE** semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de **OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los quince (15) días siguientes a su devolución por parte del banco, para que efectúe el trámite correspondiente.
15. Presentar a los Organismos de Vigilancia y Control Fiscal, la información contable y financiera que éstos requieran del presente negocio fiduciario.
16. Cumplir con lo dispuesto en: **i.** La Ley 1328 de 2009 del 15 de julio de 2009 en materia de protección al consumidor financiero, **II.** La Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, **III.** La Ley 1748 del 26 de diciembre de 2014 en cuanto a la transparencia de la información que se brinda a los consumidores de los servicios financieros, **IV.** La Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda, y **v.** En las demás normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
17. Las demás establecidas en el presente contrato o en la ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE** con la suscripción del presente contrato acepta que las rendiciones de cuentas le sean presentadas mediante correo electrónico a la dirección electrónica registrada en la Cláusula de Domicilio y Notificaciones.

Adicionalmente el Fideicomitente contara con quince (15) días hábiles a partir del día siguiente al envió de la rendición de cuentas para que formule sus observaciones. Transcurrido el término establecido sin que se reciba pronunciamiento alguno se entenderá que ha aceptado en su totalidad el contenido de las rendiciones de cuentas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA** no estará obligada con sus propios recursos ni con recursos de otros fideicomisos o encargos fiduciarios a atender las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** ni estará obligada a otorgar financiación.

**PARÁGRAFO TERCERO: LA FIDUCIARIA** llevará la contabilidad del negocio de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 19, artículo 1233, numeral 2 del artículo 1234 del Código de Comercio en Concordancia con la Circular Externa 030 de 2017.

**PARÁGRFO CUARTO:** Sin perjuicio de las obligaciones aquí contenidas a cargo de la **FIDUCIARIA**, es claro par las partes que **LA FIDUCIARIA** no estará obligada con sus propios recursos ni con recursos de otros fideicomisos o encargos fiduciarios a atender las obligaciones a cargo de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** ni estará obligada a otorgar financiación.

**CLÁUSULA OCTAVA. - OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**, adicionales a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

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 -,
2. Actualizar anualmente su información y entregar los documentos exigidos por las por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT en forma veraz y verificable y entregar información relacionada con su conocimiento cada vez que la FIDUCIARIA así le solicite.
3. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, durante el término establecido en el presente contrato, los documentos relacionados en la cláusula Tercera.
4. Informar a las personas interesadas en vincularse al PROYECTO, la conformación de este, así como, la posibilidad de modificar el mismo de acuerdo con lo aprobado en la Licencia de Construcción respectiva.
5. Suscribir junto con cada **OPTANTE COMPRADOR** el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN en señal de aceptación a los términos y condiciones en ellos plasmados, incluyendo la entrega del Reglamento y Prospecto del Fondo de Inversión colectivo que administra los recursos.
6. Entregar a **LOS OPTANTES COMPRADORES** 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 LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
7. Remitir a **LA FIDUCIARIA** a la firma del contrato un listado que contenga la identificación de las unidades del PROYECTO, junto con su valor inicial de venta, para la asignación de unidades.
8. Remitir a **LA FIDUCIARIA** la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **OPTANTE COMPRADOR**.
9. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades 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 FIDEICOMITENTE** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato. Independientemente de la obligación a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** de recopilar la documentación y realizar la entrevista con la debida diligencia y cuidado correspondiente, **LA FIDUCIARIA** efectuará el trámite de conocimiento del cliente que le corresponde de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad aplicable a la materia, en especial la Circular Básica Jurídica, las Circulares Externas 055 de 2016 y 027 de 2020, el Decreto 1674 de 2016, las normas que los modifiquen reglamenten o aclaren y el Manual SARLAFT de LA FIDUCIARIA.
10. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el anexo denominado **ACUERDO DE GESTIÓN DOCUMENTAL** firmado.

11. 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 los **OPTANTES COMPRADORES** interesados en adquirir las unidades del PROYECTO.
12. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando **LOS OPTANTES COMPRADORES** 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 DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido, instruir a **LA FIDUCIARIA** al respecto; sin perjuicio de lo anteriormente señalado, es claro para las partes que las gestiones de cobro son responsabilidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
13. 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 OPTANTES COMPRADORES**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido de **EL FIDEICOMITENTE** devolverá los dineros depositados en el Fondo de Inversión junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan según el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA** y lo dispuesto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
14. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de **LOS OPTANTES COMPRADORES**, habrá lugar a la devolución de los recursos a los **OPTANTES COMPRADORES**, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el fondo de inversión colectiva de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y en el prospecto del mismo, descuentos que pueden consultarse en la pagina web de **FIDUCIARIA POPULAR**, descuentos de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previo aplicación del descuento por retiro, **INCUMPLIMIENTO DESISTIMIENTO (ACUERDO POR DESISTIMIENTO)** los recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el fondo, este plazo será contado desde la fecha radicación por parte del **FIDEICOMITENTE** del correspondiente desistimiento a **FIDUCIARIA POPULAR**.
15. Notificar por escrito a cada **OPTANTE COMPRADOR** la obtención del **PUNTO DE EQUILIBRIO** 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 en adelante las consignaciones de su aporte, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo de Inversión Colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**.
16. 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 **LOS OPTANTES COMPRADORES** en la cuenta del Fondo de Inversión Colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido el **PUNTO DE EQUILIBRIO**.
17. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente **ENCARGO FIDUCIARIO**, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
18. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
19. 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 y demás gastos y costos en los que **LA FIDUCIARIA** incurra con ocasión al mismo.



20. Pagar a **LA FIDUCIARIA** la remuneración pactada en este contrato, so pena de incurrir en causal de terminación del contrato.
21. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los **OPTANTES COMPRADORES** en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.3. de la Circular Externa 029 de 2014 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen aclaren o deroguen que a la letra indica: “5.2.3.3. La prohibición expresa de que el constructor responsable del PROYECTO o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse”.
22. Impartir a **LA FIDUCIARIA** las demás instrucciones que se requieran para el cumplimiento del objeto de este contrato.
23. Antes de iniciar la construcción del PROYECTO y durante el tiempo que esta dure constituir las pólizas de seguro que amparen por lo 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, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia).
24. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
25. Las demás dispuestas en el presente contrato y en la ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE** está obligado al cumplimiento de sus obligaciones sean estas de dar, hacer o no hacer. Cuando se trate de obligaciones de dar o hacer que no tengan plazo específico pactado, se establece un tiempo para cumplirlas de cinco (5) días hábiles contados a partir de la solicitud efectuada por **LA FIDUCIARIA** o de los hechos que motivan la obligación.

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

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes a que haya lugar en los términos y plazos previstos en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra facultado para solicitar en cualquier momento aclaraciones o información adicional respecto de las rendiciones y/o informes presentados por **LA FIDUCIARIA**.
4. Examinar en cualquier momento los documentos relacionados con el presente contrato.
5. Aprobar el informe final que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.
6. Los demás reconocidos por la ley y el presente contrato.

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

1. Exigir a **EL FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Facturar mensualmente a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato de fiducia y descontar la misma de acuerdo con lo dispuesto en este **ENCARGO FIDUCIARIO**.
3. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO:** **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a efectuar la publicidad del PROYECTO para lo cual deberá contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del PROYECTO, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, a través del Fondo de Inversión Colectiva que administra, dando estricto cumplimiento a las normas sobre publicidad y protección del consumidor previstas en la Circular Externa 029 de 2014 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen, la Carta Circular No. 054 de 2004 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a las disposiciones sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y demás procedimientos de **LA FIDUCIARIA**. Para el efecto **EL FIDEICOMITENTE** solicitará a **LA FIDUCIARIA** la aprobación, de manera expresa y previa, para la inclusión en medios publicitarios de la promoción del PROYECTO, de su nombre y logotipo.

**EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a los **OPTANTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **OPTANTES COMPRADORES** 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, las normas que la modifiquen sustituyan, aclaren o deroguen. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - ENTREVISTA DE VINCULACIÓN DE LOS OPTANTES COMPRADORES:** **EL FIDEICOMITENTE** tiene a su cargo la obligación de realizar la entrevista presencial de vinculación a **LOS OPTANTES COMPRADORES** y remitir a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato el anexo denominado **ACUERDO GESTION DOCUMENTAL** debidamente suscrito., para tal efecto deberá informar a **LA FIDUCIARIA** la designación de funcionarios responsables de dicha gestión. Estos funcionarios deberán contar con excelentes calidades, profesionalismo y experiencia, para la promoción y venta de EL

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

PROYECTO, lo cual será certificado por escrito por **EL FIDEICOMITENTE**. Así mismo, dichos funcionarios deberán registrar en el formulario de vinculación la conclusión de la entrevista, después de evaluar la coherencia de lo expresado en la misma frente a la documentación presentada, e igualmente deben efectuar y verificar lo siguiente:

- Que **LOS OPTANTES COMPRADORES** diligencien en forma completa el formulario de vinculación, EL CONTRATO DE VINCULACIÓN y anexen los documentos requeridos.
- Que presenten el original del documento de identidad.
- Que firmen y estampen su huella en el formulario de vinculación, en presencia del funcionario designado por **EL FIDEICOMITENTE** y en el certificado en el cual manifiestan que recibieron la información exigida o requerida por estos.

**PARÁGRAFO:** Independientemente de la obligación a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** de recopilar la documentación y realizar la entrevista con la debida diligencia y cuidado correspondiente, **LA FIDUCIARIA** efectuará el trámite de conocimiento del cliente que le corresponde de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad aplicable a la materia, en especial la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** **EL FIDEICOMITENTE** declara expresamente mediante este instrumento y bajo la gravedad del juramento:

1. Que con la constitución del presente ENCARGO FIDUCIARIO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y garantiza que no tienen como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores, y que, independientemente de los bienes que compromete en el presente encargo, tiene capacidad suficiente para responder con su propio patrimonio y la generación suficiente de recursos para atender la totalidad de las obligaciones contraídas por él(ellos), incluyendo sus accesorios. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a salir al saneamiento ante cualquier situación, perturbación, reclamación o decisión que afecte o pueda afectar los activos fideicomitados y está obligado al resarcimiento de la totalidad de los costos y gastos o de los pagos que se causen para la defensa de los bienes o derechos y de los costos y gastos que se causen para lograr la efectividad de la finalidad perseguida por el ENCARGO FIDUCIARIO.
2. Que a la fecha de suscripción de este contrato no han efectuado presentación de solicitud para trámite concursal o de disolución y liquidación, de acuerdo con la normatividad que lo rige en dicha materia (solo para personas jurídicas).
3. Que acepta que en el evento en que no acredite en su totalidad LAS CONDICIONES establecidas en la cláusula Tercera del presente contrato para el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir a **LOS OPTANTES COMPRADORES** los recursos aportados por éstos junto con los rendimientos si los hay generados
4. Que ha recibido una copia del reglamento y del prospecto del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**, siendo conocedor de las características propias del mismo y acepta:
  - Que es uno Fondo de Inversión de renta variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.
  - Que por su naturaleza las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado por lo que no se garantiza rentabilidad, ni valorización mínima de las inversiones. Ello sin perjuicio de la debida diligencia que la ley le impone a la

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

**FIDUCIARIA**, y que en consecuencia la obligan a procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

- Que la comisión fiduciaria por la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA** se rige por lo señalado en el respectivo reglamento.
- Que ha sido informado que cualquier reclamo relativo al cumplimiento o a la calidad de los servicios prestados por LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato de fiducia, también pueden dirigirlo al Defensor del Consumidor Financiero cuya información se consigna a continuación, y el cual ha sido designado por LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo previsto en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen:

DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR FINANCIERO LAGUADO GIRALDO LTDA.

Defensor Principal: DARIO LAGUADO MONSALVE

Correo Electrónico: [reclamaciones@defensorialg.com.co](mailto:reclamaciones@defensorialg.com.co) /  
[mario.vargas@defensorialg.com.co](mailto:mario.vargas@defensorialg.com.co).

Calle 70A No. 11-83

Teléfonos: 5439850 / 235 1604 / 320-3981187

Página Web: [www.defensorialg.com](http://www.defensorialg.com)

5. Que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para remitir todos los informes relacionados en el presente contrato, al correo electrónico señalado en la Caratula del Contrato por lo tanto la información o el material que se envíe, bajo ningún concepto se responsabilizará a **LA FIDUCIARIA** de ningún daño directo, indirecto, incidental, especial o consecuente, como tampoco de ningún daño por lucro cesante, pérdida de ingresos, datos o uso, en el que hubiere incurrido **EL FIDEICOMITENTE** o algún tercero por acción contractual o extracontractual resultante del acceso, alteración o uso de dicha información. Con esta autorización no se está violando la confidencialidad ni la reserva bancaria.
6. Que ha(n) dado cumplimiento a las autorizaciones, aprobaciones, permisos estatutarios y de cualquier índole que se requieran para la firma y ejecución de presente contrato y que se comprometen a obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones que se requieran para el cabal cumplimiento del mismo, así mismo declara que es el responsable de obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones para el desarrollo del PROYECTO, así como de la obtención de los permisos para enajenar inmuebles, y por tanto, será el único responsable de la enajenación de las UNIDADES resultantes del PROYECTO. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen.
7. Que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declara(n) que la misma es veraz y verificable. Se obliga(n) a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso. Si durante el plazo de vigencia del contrato, EL FIDEICOMITENTE o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., LA FIDUCIARIA tiene derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)  [Fiduciaria Popular](#)  [Fiduciaria Popular S.A.](#)

8. **EL FIDEICOMITENTE** declara que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por **LA FIDUCIARIA**, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, así como de entender su contenido y alcances. Expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas, y los efectos que ellas tienen.
9. Que asume la utilidad o pérdida que eventualmente pueda presentarse por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**. La obligación la asume **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** únicamente en el evento que acredite los presupuestos establecidos en la Cláusula Tercera del presente contrato, en los demás casos será asumida directamente por cada uno de **LOS OPTANTES COMPRADORES** de las unidades resultantes del PROYECTO.
10. Que **LA FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna por el manejo que le dé **EL FIDEICOMITENTE** a los recursos una vez le sean entregados, y que **LA FIDUCIARIA** no conocerá de la obra, construcción, ni de **EL PROYECTO**, a menos de que se constituya un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para el desarrollo del **PROYECTO** cuyo administrador sea **LA FIDUCIARIA**.
11. Que conocen sobre la información que para efectos de las actividades de promoción de proyectos inmobiliarios proporciona **LA FIDUCIARIA** en cuanto a: i) El modelo de contrato de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto administrativo \_\_\_\_\_ y II) La cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que se encuentran en los siguientes links:

<https://www.fidupopular.com.co/en/fiducia-inmobiliaria> - Negocios de Preventas / Modelo Contrato de Vinculación Optante Comprador

<https://www.fidupopular.com.co/en/fiducia-inmobiliaria> - Negocios de Preventas / Cartilla Superintendencia Financiera de Colombia

<https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/informes-y-cifras/cifras/pensiones-cesantias-y-fiduciarias/informacion-por-sector-/fiduciarias-61154> Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios - ABC.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - COSTOS Y GASTOS:** Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Encargo Fiduciario, su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

Se consideran costos del ENCARGO FIDUCIARIO:

- La comisión fiduciaria, los costos y gastos que se generen por los pagos, transferencias o similares, giros y en general los costos bancarios de orden nacional o internacional, al igual que impuestos y demás gastos tributarios a que haya lugar.
- Los gastos en los que incurra la fiduciaria con ocasión de la defensa judicial, administrativa o extrajudicial del presente contrato o de los bienes que los conforman frente a terceros, aún después de su terminación.
- Los gastos de dictamen de Revisoría Fiscal; dicho informe se elabora con corte a 31 de diciembre de cada año y la Fiduciaria emitirá cuenta de cobro en el primer semestre del año siguiente al corte en virtud de la administración del negocio (si llega a aplicar). gasto que será asumido directamente por el FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que LA FIDUCIARIA expida la respectiva cuenta de cobro.

El pago de las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

cumplimiento del objeto del contrato será asumido por **EL FIDEICOMITENTE**. **EL FIDEICOMITENTE** los asumirán directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura; y/o cuenta de cobro respectiva.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - COMISIÓN FIDUCIARIA:** **LA FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión

1. Por la estructuración del negocio, la suma de \_\_\_\_\_ - (\$) \_\_\_\_\_) más **IVA**, pagadera por una sola vez, antes de la legalización del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO.
2. Una comisión fija por la administración del contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO**, pagadera por mes o fracción de \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (\_\_\_ SMLMV)** más **IVA**. Esta comisión será cobrada mensualmente y será cancelada por **EL FIDEICOMITENTE** previa presentación de la factura, esta comisión se cobrará desde el momento de suscripción del contrato hasta que se configure alguna de las causales de terminación dispuestas en el contrato fiduciario.
3. Por cada Otrosí que se requiera efectuar al CONTRATO, **EL FIDEICOMITENTE** pagará el equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTE (\_\_\_ SMMLV)** más **IVA**, previo a la suscripción del documento respectivo.
4. El equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_ SMMLV)** más **IVA**, por la cesión del contrato a otra sociedad fiduciaria.
5. La reposición de la tarjeta de recaudo especial (tarjeta de código de barras) por robo, pérdida, extravío, etc., tendrá un costo de VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$20.000, 00) incluido IVA y se ajustará con el IPC del año inmediatamente anterior, el cual será asumido por **EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)**, y que deberá ser consignado por éste a la cuenta que le indique **LA FIDUCIARIA**. Esta nueva tarjeta será entregada a los ocho (8) días hábiles, de haber sido solicitada, previa verificación de la consignación en la cuenta informada. En todo caso y con el fin de que no se configure la mora en alguna de las cuotas por la pérdida de la tarjeta, **LA FIDUCIARIA** le indicará a **EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez este (estos) le informe (n) el robo, la pérdida, el extravío, etc., la forma en la que podrá aportar la respectiva cuota mientras se le hace entrega de la nueva tarjeta. Una vez **EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)** cuente(n) con la nueva tarjeta el recaudo se efectuará única y exclusivamente a través de la misma.
6. Por cesión de cada **OPTANTE COMPRADOR** de su posición contractual: la suma de \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_ SMMLV)** más **IVA**, costo que será asumido por el **OPTANTE COMPRADOR**, suma que en todo caso deberá ser cancelada de forma previa a la aprobación de la misma por parte de **LA FIDUCIARIA**.
7. Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión administrado por **LA FIDUCIARIA**, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del respectivo fondo, el cual **EL FIDEICOMITENTE** declara conocer, por haber recibido copia de los mismos.

Las comisiones mencionadas anteriormente serán pagadas directamente por **EL FIDEICOMITENTE** previa presentación de la factura correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción, a excepción de aquellas que están a cargo del **OPTANTE COMPRADOR** las cuales se cobrarán según lo dispuesto en el numeral respectivo.

En todo caso si **EL FIDEICOMITENTE** no cancele la totalidad de las comisiones fiduciarias dentro del término antes previsto, se liquidarán en favor de **LA FIDUCIARIA** a partir del día siguiente, intereses moratorios a la tasa máxima de interés permitida por la ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - MÉRITO EJECUTIVO:** El incumplimiento en el pago de cualquiera de las comisiones relacionadas anteriormente será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente contrato prestará mérito ejecutivo.

*Sin perjuicio de lo aquí establecido la cláusula de comisión fiduciaria dependerá de las negociaciones que adelante la Fiduciaria con cada uno de los Fideicomitentes de cada uno de los negocios de Encargos Fiduciarios de preventas con los que suscriba contratos.*

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - MECANISMOS DE PREVENCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS:** En desarrollo de su deber legal de lealtad, **LA FIDUCIARIA** se abstendrá de incurrir en conductas que den lugar a posibles situaciones de conflictos de interés, o que lesionen los intereses de **EL FIDEICOMITENTE** por alejarse o desconocer lo instruido por **EL FIDEICOMITENTE** en el presente contrato. Para tal efecto, los accionistas, administradores y empleados de **LA FIDUCIARIA** procurarán que en las actuaciones de esta última no se presenten situaciones que puedan configurar conflictos de intereses, entendiéndose como tal la situación en virtud de la cual **LA FIDUCIARIA** se enfrenta a distintas alternativas de conducta en relación con intereses incompatibles, entre las cuales se encuentran las señaladas en el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo deroguen, modifiquen o complementen, en el Código del Buen Gobierno de **LA FIDUCIARIA**, en el Código de Ética y Conducta de **LA FIDUCIARIA**, en los procesos y procedimientos de **LA FIDUCIARIA** y en las políticas y lineamientos que en materia de conflicto de interés emita **LA FIDUCIARIA**, su Matriz o la Holding del Conglomerado Financiero AVAL. No obstante, si se identifica alguna situación que pueda ser generadora de conflictos de interés, la misma será informada al superior jerárquico inmediato, quien remitirá el asunto al Comité Administrativo de **LA FIDUCIARIA** con el fin de que tome las decisiones pertinentes tendientes a solucionar el hecho que genera el conflicto de interés. Para la valoración del asunto el Comité Administrativo aplicará lo previsto en el Código del Buen Gobierno de **LA FIDUCIARIA**, en el Código de Ética y Conducta de **LA FIDUCIARIA**, y en las políticas y lineamientos de **LA FIDUCIARIA**, de la Matriz o del Grupo Aval como Holding Financiero del Conglomerado Financiero Aval en materia de conflicto de interés. Las circunstancias o eventos que no puedan ser administrados por el Comité Administrativo, serán informados de manera inmediata y extraordinaria a la Junta Directiva. Reportada a la Junta la situación respectiva, procederá este órgano a determinar la existencia o no de un conflicto de interés y a adoptar las decisiones respectivas en relación con la situación presentada, todo lo cual deberá quedar debidamente documentado con base en criterios objetivos. En todo caso, los conflictos de intereses que llegaren a presentarse se resolverán en principio dando estricto cumplimiento con las regulaciones contenidas al respecto en las normas legales vigentes, en el Código del Buen Gobierno de **LA FIDUCIARIA**, en el Código de Ética y Conducta de **LA FIDUCIARIA**, en los procesos y procedimientos de **LA FIDUCIARIA** y en las políticas y lineamientos que en materia de conflicto de interés emita **LA FIDUCIARIA**, su Matriz o la Holding del Conglomerado Financiero AVAL.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - GESTIÓN DE RIESGOS:** **LA FIDUCIARIA** aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y/o a sus cesionarios y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, desde su vinculación y hasta que cese todo vínculo contractual e incluso hasta su liquidación, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

Con relación al RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA cuenta con un procedimiento adecuado de 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(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y de LA FIDUCIARIA.

Con relación al RIESGO OPERACIONAL: Para mitigar la exposición a este tipo de riesgo que se puede generar por deficiencias, fallas o inadecuado funcionamiento interno de los procesos, la tecnología, la infraestructura o el recurso humano, 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 Operacional (SARO), fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con relación al RIESGO DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD: Para mitigar la exposición a este riesgo ante posibles amenazas potenciales que afecten la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información, LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros

Con relación al RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte , y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un, comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los límites.

Con relación al RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

CUMPLIMIENTO SARLAFT: EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA declaran que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo o Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva y declaran que la misma es veraz y verificable. EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo o Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, o fuesen incluidos en listas vinculantes para Colombia como las de la ONU, OFAC, Listas de Terroristas etc., cualquiera de EL FIDEICOMITENTE y LA



FIDUCIARIA tiene derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

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.

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, durante cualquier etapa de mismo ( precontractual, durante la ejecución del negocio e incluso hasta su liquidación) y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - SISTEMA DE ATENCION AL CONSUMIDOR**

**FINANCIERO:** En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, la Fiduciaria Popular consciente de la necesidad de adoptar una cultura de servicio, fortalecer las relaciones, obligaciones y deberes con nuestros Consumidores Financieros, implementó su Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual se han creado canales idóneos de comunicación para brindarles una adecuada información de nuestros servicios y promover el desarrollo de una Educación Financiera para nuestro público de interés que les permitirá tomar las mejores decisiones financieras y alcanzar sus metas y objetivos.

**Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos:** Con el fin de brindar una experiencia positiva a nuestros clientes, a través de las diferentes interacciones que tienen con Fiduciaria Popular, disponemos de distintos canales de atención para la recepción y gestión de las peticiones, quejas, reclamos, consultas, felicitaciones y demás solicitudes que requieran interponer, los cuales pueden conocer ingresando al siguiente link: <https://www.fidupopular.com.co/en/canales-de-atencion>

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- TRATAMIENTO DE DATOS: LA FIDUCIARIA y EL**

**FIDEICOMITENTE** se encargarán de mantenerse actualizados y cumplir la legislación colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

De la misma manera **EL FIDEICOMITENTE** autoriza, de manera expresa, voluntaria, previa y explícita a **LA FIDUCIARIA**, a su matriz y a las filiales y subsidiarias de ésta o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de acreedor y a los integrantes del Conglomerado Financiero AVAL, de manera irrevocable, para reportar, procesar, solicitar y divulgar a cualquier operador de información financiera o entidad que maneje bases de datos que tengan fines de información, financieros estadísticos, de control, supervisión, gerenciales y de consolidación de información, todos mis(nuestros) datos personales económicos, incluyendo la información referente a mi(nuestro) comportamiento comercial y crediticio, tales como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros o bursátiles celebrados con **LA FIDUCIARIA**, su matriz y las filiales o subsidiarias de éste y con el Grupo Popular o el Conglomerado Financiero AVAL. Como consecuencia de esta

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

autorización **LA FIDUCIARIA**, su matriz y las filiales o subsidiarias de éste, el Grupo Popular y el Conglomerado Financiero AVAL podrán consultar e incluir los datos financieros y comerciales en las bases de datos mencionadas, en las cuales se verá reflejado el comportamiento actual y pasado de **EL FIDEICOMITENTE** en relación con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones o el manejo dado a los servicios que presta el sector financiero, bursátil y asegurador, la cual permanecerá durante el término establecido por la ley y en su defecto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional. Así mismo, la presente autorización implica que la sociedad fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta, el Grupo Popular y el Conglomerado Financiero AVAL podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por **EL FIDEICOMITENTE** a la sociedad fiduciaria su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta, al Grupo Popular o al Conglomerado Financiero AVAL con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con la situación propia del suscriptor(es) que conozcan en desarrollo de la actividad financiera que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro entre el(los) suscriptor(es) y la sociedad fiduciaria y/o su matriz y/o las filiales o subsidiarias de ésta, con el Grupo Popular o con algún integrante del Conglomerado Financiero AVAL. Que indemnizará a **LA FIDUCIARIA** por los perjuicios que se le puedan causar si **EL FIDEICOMITENTE** incurre en operaciones catalogadas como actividad financiera irregular conforme al Decreto 4334 de 2008, incluso por aquellos perjuicios derivados del riesgo reputacional al que se le haya expuesto.

Así mismo, **LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE** con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir con las políticas de tratamiento de datos que cada una tenga.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de **LA FIDUCIARIA o EL FIDEICOMITENTE**, se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

**PARÁGRAFO. AUTORIDADES Y PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER QUEJAS EN CASO QUE EL FIDEICOMITENTE CONSIDERE VULNERADOS SUS DERECHOS FRENTE AL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** En el evento en que se consideren vulnerados estos derechos, **EL FIDEICOMITENTE** podrá realizar las siguientes gestiones:

- (i) Realizar la reclamación directamente a la FIDUCIARIA para que esta atienda la misma.
- (ii) Así mismo en caso que dicha reclamación no se atienda o sea atendida desfavorablemente podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero de **LA FIDUCIARIA** cuyos datos de contacto se encuentran en la cláusula decima cuarta de este contrato. Para el efecto como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, primero debe interponer su queja directamente ante **LA FIDUCIARIA**.
- (iii) Sin perjuicio de lo señalado en los numerales (i) y (ii) anteriores el **FIDEICOMITENTE** podrá acudir si así lo considera pertinente a interponer las reclamaciones a las que haya lugar ante la Superintendencia Financiera de Colombia y/o a la Superintendencia de Industria Y Comercio.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. - DURACIÓN:** El término de duración del presente Encargo Fiduciario será el indicado en la Caratula del presente contrato, contados a partir de la suscripción del presente contrato.

Lo anterior sin perjuicio del tiempo que se requiera para la liquidación del presente contrato, una vez se configure cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - CESIÓN:** Las partes no podrán ceder en todo o en parte el presente contrato sin el previo y expreso consentimiento de la otra parte. **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** podrá ceder su posición contractual en este contrato, previa información de tal circunstancia por parte de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** a la totalidad de **LOS OPTANTES COMPRADORES** que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado a través de CONTRATO DE VINCULACIÓN, 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, en este último evento, sin penalidad para LOS OPTANTES COMPRADORES.

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**.

No obstante, lo anterior, **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 FIDEICOMITENTE**, sin que para ello se requiera motivación alguna. En todo caso previo a la vinculación el cesionario 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, siendo adicionalmente claro que ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de **LA FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - ADICIÓN Y MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá ser modificado por mutuo acuerdo de las partes, previa anuencia escrita de **LOS OPTANTES COMPRADORES** y el cumplimiento de los requisitos legales y los indicados en el parágrafo tercero de la Cláusula Tercera anterior. En el evento en que **LOS OPTANTES COMPRADORES** no lo aprueben el presente contrato se terminará y en consecuencia LA FIDUCIARIA procederá a restituir los recursos aportados de la manera prevista en este contrato para el caso del no cumplimiento de LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO, en armonía con lo establecido en el presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - NORMATIVIDAD APLICABLE:** El presente contrato se rige por las leyes mercantiles de la República de Colombia y por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos fiscales el presente contrato es de cuantía indeterminada pero determinable, dado que la misma corresponderá a la sumatoria de las comisiones que percibirá **LA FIDUCIARIA** en los términos del presente contrato. El presente documento no estará gravado con el impuesto de timbre, en caso de causarse dicho impuesto, de acuerdo con las normas vigentes, el mismo será asumido por EL FIDEICOMITENTE.

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, las partes han acordado que podrán recurrir en cualquier momento a la justicia ordinaria para dirimir las controversias que se puedan ocasionar en virtud del presente contrato; no obstante lo anterior, de manera previa a acudir ante la justicia ordinaria las partes podrán recurrir a mecanismos alternativos de solución de conflictos como el arreglo directo o la conciliación.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - TERMINACIÓN:** El presente contrato se podrá dar por terminado por las siguientes causales:

1. Por mutuo acuerdo de las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales, quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE** a notificar esta circunstancia a **LOS OPTANTES COMPRADORES**.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto.
3. Por **LA FIDUCIARIA** cuando **EL FIDEICOMITENTE** no cumpla con LAS CONDICIONES para decretarse el PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en el presente contrato, no pudiéndose en consecuencia cumplir con su objeto, por el no cumplimiento de las condiciones pactadas, o, cuando no disponga lo pertinente para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato, caso en el cual **LA FIDUCIARIA** informará a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** del no cumplimiento de esos requisitos y condiciones y en consecuencia se dará por terminado el contrato, dentro de un plazo que no superará los treinta (30) días calendario, contados a partir del último evento en que se verifique el incumplimiento de las causales, requisitos o condiciones que lleven a ese escenario contractual, según corresponda.
4. Por el vencimiento del término previsto en este contrato, evento en el cual debe examinarse si existen obligaciones pendientes a cargo de las partes, en cuyo caso, solo procederá la liquidación del ENCARGO FIDUCIARIO, una vez se hayan atendido la totalidad de las obligaciones, entre ellas, la devolución de la totalidad de recursos aportados por cada **OPTANTE COMPRADOR**.
5. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
6. Por disolución de la persona jurídica de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, por insolvencia de ésta, por el inicio en su contra de proceso de concurso de acreedores, o proceso concordatario – si aplica -.
8. Por el incumplimiento de las obligaciones de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y especialmente las relacionadas con el pago de la comisión fiduciaria y de los demás gastos del encargo fiduciario, cuando quiera que **EL FIDEICOMITENTE** incurra en mora igual o superior a treinta (30) días para el pago de estos conceptos.
9. Cuando **EL FIDEICOMITENTE** se encuentre incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas artículo 20 de la ley 1121 de 2006 así como en las listas de control, de riesgo LAFT que maneje **LA FIDUCIARIA**.
10. Por las demás causales previstas en la ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberá pagar a título de indemnización, a favor de la FIDUCIARIA, el valor equivalente a dos (2) meses de comisión fiduciaria por administración, sin perjuicio de las demás obligaciones que por virtud de la ley o este contrato le correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de que no se cumplan LAS CONDICIONES para decretarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, dicho evento se configurará una causal de

terminación del negocio fiduciario y dará lugar a la terminación unilateral anticipada por parte de FIDUCIARIA POPULAR S.A., acto que se perfeccionará con el envío del documento de terminación anticipada a **EL FIDEICOMITENTE**, en armonía con lo establecido en este contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - LIQUIDACIÓN:** Verificado el cumplimiento de LAS **CONDICIONES** para decretarse el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, o en cualquier evento de terminación del mismo, se procurará a la liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO**, plazo que no podrá exceder el término de cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha o circunstancia que dio lugar a la terminación, y se adelantará en el siguiente orden, siempre que las circunstancias lo permitan, de acuerdo con la ley, así:

1. Se procederá al pago de la suma que se deba a LA FIDUCIARIA por concepto de su comisión.
2. Lo que resulte en el **ENCARGO FIDUCIARIO** después de haber cancelado todas las obligaciones, se entregarán a **EL FIDEICOMITENTE** o a quien éstos designen.
3. **LA FIDUCIARIA** le presentará a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** la rendición final de cuentas de conformidad con lo establecido en el presente contrato. Recibida la rendición de cuentas **EL FIDEICOMITENTE** tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para objetarlas o aceptarlas. Si transcurrido dicho término **EL FIDEICOMITENTE** no se pronunció, o dentro de los quince (15) días hábiles después de que **LA FIDUCIARIA** resolvió las mismas no presentó nuevas observaciones, dicha rendición de cuentas se entenderá aprobada.
4. Surtido el trámite anterior, LA FIDUCIARIA remitirá a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** por medio electrónico, una comunicación final en la cual informará la situación del negocio fiduciario y que en ejecución de las instrucciones impartidas por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y el cumplimiento del objeto y la finalidad del presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado la etapa de liquidación, sin que con ello se limite el derecho que le asiste a las partes de presentar quejas o reclamos.

Durante el período de liquidación **LA FIDUCIARIA** solo podrá realizar gestiones tendientes a dicha liquidación.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - IRREVOCABILIDAD:** El presente contrato es **IRREVOCABLE**. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

Cualquier modificación en las estipulaciones, en este documento previstas, requiere consentimiento expreso y escrito de **EL FIDEICOMITENTE** de **LOS OPTANTES COMPRADORES** y de **LA FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - RESPONSABILIDAD Y NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** Las partes en este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. **LA FIDUCIARIA** responderá

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado. Las obligaciones que asume **LA FIDUCIARIA** por la suscripción del presente contrato son de medio, no de resultado, y así se apreciará su desempeño y evaluará su responsabilidad. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO:** Queda entendido, entre las partes, que **LA FIDUCIARIA** responderá por las obligaciones adquiridas con **EL FIDEICOMITENTE**, en virtud del presente contrato y únicamente hasta el monto de los recursos administrados en el **ENCARGO FIDUCIARIO**.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - DOMICILIO CONTRACTUAL:** El domicilio para efectos contractuales será la ciudad de Bogotá D.C. Las partes contratantes declaran que, para efectos de cualquier comunicación y notificación, éstas deberán realizarse a las direcciones y demás datos de contacto descritos en la Carátula de este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las comunicaciones que se envíen por correo certificado se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de haber sido puestas en el correo; y las que se envíen por correo ordinario, se entenderán recibidas cinco (5) días hábiles después de su despacho. Tratándose de correos electrónicos se atenderá lo dispuesto por la Ley de Comercio Electrónico (Ley 527 de 1999). Las notificaciones referentes al cambio de dirección de domicilio tendrán el mismo tratamiento señalado en precedencia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, cualquiera de los intervinientes antes mencionados requiere notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos y no resulta dable su ubicación en las direcciones antes señaladas, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página WEB de **LA FIDUCIARIA**.

**EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** 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(LOS) FIDEICOMITENTE(S) Y/O BENEFICIARIOS** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones 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 con la ejecución del **FIDEICOMISO** 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 **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, **LA FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, 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 **FIDEICOMISO**, 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:

Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIOS**, 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(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario o plan en cualquiera de los Fondos Abiertos que administra **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. – CONSULTA Y REPORTE.- LOS FIDEICOMITENTES** autorizan 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 las Centrales de Riesgo de Información, 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, conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la respectiva entidad, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiestan que conocen y aceptan, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las entidades que manejen este tipo de información, 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.

En el evento en que se consideren vulnerados estos derechos, se puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de **LA FIDUCIARIA** cuyos datos de contacto se encuentran en este contrato. Para el efecto como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, primero debe interponer su queja directamente ante **LA FIDUCIARIA** y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente y de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – AUTORIZACIÓN DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES . CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN** Las partes conocen que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti- corrupción, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita (“Normas Anti-Corrupción del Sector Público”). Así mismo,

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

reconoce la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Corrupción del Sector Privado” y junto con las Normas Anti-Corrupción del Sector Público, las “Normas y Anti-Corrupción”. En consideración de lo anterior, se obliga a conocer y acatar las Normas Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en este numeral constituirá causal de terminación inmediata del presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. CLASIFICACIÓN GRUPO CONTABLE NIIF. EL FIDEICOMITENTE** autoriza que la contabilidad del ENCARGO FIDUCIARIO se realice bajo los parámetros establecidos para el grupo indicado en la carátula en la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, para lo cual se obliga con la Fiduciaria a suministrar las políticas contables para su aplicación, previo al inicio de la operación.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA -VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA:** Las Partes reconocen y aceptan que la (s) firma (s) plasmada (s) en el presente contrato, es (son) confiable(s) y vinculante (s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tiene (n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

#### **Por parte de la Fiduciaria**

- Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante, quien actúa única y exclusivamente en nombre y representación legal de Fiduciaria, y en consecuencia tiene la capacidad jurídica para comprometer a Fiduciaria Popular S.A.
- Que el firmante tiene plenas facultades legales y estatutarias para obligar a la Fiduciaria mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.
- Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.

#### **Por parte del(los) Fideicomitente(s):**

- Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometer a la sociedad que representa (cuando la partes fideicomitente sea una persona jurídica); o comprometerse en nombre propio (cuando la parte fideicomitente sea una persona natural)
- Que los firmantes actuando en representación de cada una de las Partes (cuando la partes fideicomitente sea una persona jurídica) o en nombre propio (cuando la parte fideicomitente sea una persona natural); tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello. El texto en rojo redactar según corresponda.
- Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN:** El presente contrato se perfecciona con: i. La firma del mismo por las partes, II. La suscripción

---

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.



por parte del **EL FIDEICOMITENTE** del pagaré en blanco y la carta de instrucciones para su diligenciamiento, y III. El pago de la comisión por estructuración del negocio fiduciario.

Para constancia de lo anterior, se firma en un(1) ejemplar del mismo tenor en la ciudad de Bogotá, a los \_\_\_\_\_

EL FIDEICOMITENTE,

LA FIDUCIARIA.

\_\_\_\_\_  
C.C. No.

\_\_\_\_\_  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

C.C. No. XXXXXXXXX

Representante Legal

**FIDUCIARIA POPULAR S.A.**

ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DE CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.