

## **CONTRATO MARCO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION DE PREVENTAS FIDUCIARIA POPULAR S.A.**

### **Partes**

#### **Constituyente**

#### **// Fideicomitente**

Sociedad: \_\_\_\_\_, identificada con NIT. No. \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, legalmente constituida mediante \_\_\_\_\_, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, representada legalmente por \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, Sociedad que en lo sucesivo se denominará EL CONSTITUYENTE // FIDEICOMITENTE.

#### **Fiduciaria**

FIDUCIARIA POPULAR S.A., identificada con NIT. No. 800.141.235-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 4.037 de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, y domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para los efectos del presente documento obra como administradora del FONDO DE INVERSION COLECTIVA \_\_\_\_\_ en el que se depositarán los recursos en etapa de preventa.

### **Limitaciones o Restricciones**

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

- **Cláusula Vigésima Primera: Duración y prórroga.**
- **Cláusula Vigésima Séptima, Parágrafo 1: Penalidad por la terminación del contrato sin justa causa.**

Entre los suscritos, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL obra en nombre y representación de FIDUCIARIA POPULAR S.A., sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública número cuatro mil treinta y siete (4.037) de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, y domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., quien para los efectos del presente contrato se denominará LA FIDUCIARIA, de una parte, y por la otra, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ actuando en su calidad de Representante Legal de \_\_\_\_\_ sociedad con domicilio principal en la Ciudad de \_\_\_\_\_, legalmente constituida mediante documento privado de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, inscrita el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_ del libro \_\_\_\_\_; todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, Sociedad identificada con NIT No. \_\_\_\_\_, quien en lo sucesivo se denominará EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acordamos celebrar el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que se regirá por lo previsto en este contrato, por las normas pertinentes del Código de Comercio, del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y por las demás normas aplicables a la materia.

### **CONSIDERACIONES**

PRIMERA.- Que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) está interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución de un Proyecto denominado \_\_\_\_\_ ubicado en \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. El área total donde se va a ejecutar el proyecto tiene una extensión de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, el área total construida es de \_\_\_\_\_ metros cuadrados. El proyecto consiste en \_\_\_\_\_.

SEGUNDA.- Que el proyecto denominado \_\_\_\_\_ se adelantará en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, ubicado en \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

TERCERA.- Que el titular del derecho de dominio del inmueble descrito en el numeral anterior es \_\_\_\_\_.

CUARTA.- Que el desarrollo del Proyecto denominado \_\_\_\_\_ será, única y exclusivamente, responsabilidad de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // 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.

QUINTA.- 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 denominado \_\_\_\_\_, hasta tanto EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // 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 \_\_\_\_\_ del presente contrato, EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) iniciará el desarrollo del Proyecto, para lo cual recibirá los dineros recaudados para el desarrollo del Proyecto denominado \_\_\_\_\_.

SEXTA.- Que el punto de equilibrio de que trata este contrato fue establecido por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto denominado \_\_\_\_\_. LA FIDUCIARIA no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

SÉPTIMA.- Que para la entrega de los recursos a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o al PATRIMONIO AUTÓNOMO previsto para tal fin, EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula \_\_\_\_\_ del presente contrato.

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

NOVENA.- Que por todo lo anterior, EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // 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, de un lado, administrar, los recursos provenientes de las personas interesadas en adquirir unidades del Proyecto denominado \_\_\_\_\_ y, de otro lado, entregar el dinero a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o a un PATRIMONIO AUTÓNOMO previsto para tal fin, proveniente de los recursos que se encuentran en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_ de Fiduciaria Popular S.A., una vez se llegue al punto de equilibrio y se cumplan con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula Cuarta del presente contrato.

DÉCIMA.- 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) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA PRIMERA.- Que por lo expuesto LA FIDUCIARIA, presentó a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) una propuesta de servicios mediante comunicación de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, la cual una vez analizada por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) fue aceptada por éste el \_\_\_\_\_.

DÉCIMA SEGUNDA.- LA FIDUCIARIA con base en el carácter profesional de sus actividades, con la presentación de la propuesta informó a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente contrato y por lo mismo, puso en su conocimiento las dificultades e imprevistos que se pueden presentar en desarrollo del objeto del contrato. Así mismo, advirtió a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) que LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos adecuados para la gestión de los riesgos propios del negocio, de conformidad con lo indicado en el numeral primero del Artículo mil doscientos treinta y cuatro (1.234) del Código de Comercio Colombiano en concordancia con lo establecido en la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 2.2., subnumeral 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 TERCERA.- Que los riesgos que podrían afectar el desarrollo del negocio y los bienes fideicomitidos quedaron definidos y planteados en la correspondiente matriz elaborada por LA FIDUCIARIA y se encuentran incorporados en el presente contrato.

DÉCIMA CUARTA.- EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // 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.

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// CONSTITUYENTE: Es \_\_\_\_\_, de las calidades descritas anteriormente, quien(es) se encuentra(n) interesado(s) en adelantar por su cuenta y riesgo, y bajo se exclusiva responsabilidad la promoción y desarrollo del proyecto denominado \_\_\_\_\_.
3. EL ENCARGO FIDUCIARIO: Es la figura jurídica elegida para la administración de los recursos, en virtud de la cual EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS)

FIDEICOMITENTE(S) instruye de manera expresa e irrevocable a LA FIDUCIARIA respecto de la administración de los mismos, el cual se denominará " \_\_\_\_\_", en virtud de este, LA FIDUCIARIA, tiene por obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir unidades que formaran parte del Proyecto \_\_\_\_\_.

4. FONDO DE RESERVA: Es el fondo que se constituirá con la suma de \$ \_\_\_\_\_ que transferirá EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), cuyos recursos serán utilizados para atender los costos y gastos del ENCARGO FIDUCIARIO incluyendo el pago de la comisión fiduciaria, los costos bancarios, el gravamen al movimiento financiero y demás costos, impuestos, tasas y contribuciones que deban asumirse en la ejecución del presente contrato de fiducia.
5. EL PROYECTO: Se entenderá por tal, el proyecto denominado \_\_\_\_\_ el cual se ejecutará sobre el inmueble ubicado en \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, identificado con la matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_. El proyecto \_\_\_\_\_ consiste en \_\_\_\_\_.

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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a LA FIDUCIARIA y a el (los) OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIO(S) DE AREA tan pronto tenga conocimiento de los cambios.

El tiempo para la promoción del proyecto denominado " \_\_\_\_\_" será de \_\_\_\_\_ meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, término que podrá ser prorrogado previa autorización por parte de los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIO DE ÁREA 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. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada y máximo podrá prorrogarse en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado.

6. OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIO DE AREA : 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos, evento en el cual los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIO DE AREA, adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIO DE AREA, 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 \_\_\_\_\_.

La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por el OPTANTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE AREA. Una vez cumplidas LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO dicha perdida es asumida por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o por el FIDEICOMISO que se constituya para el desarrollo del PROYECTO. 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.

Los rendimientos se generan desde del momento mismo en que los dineros de el OPTANTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE AREA ingresan al Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_ que administra LA FIDUCIARIA.

7. BENEFICIARIOS: EL BENEFICIARIO del presente contrato frente a los recursos que aporten LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIO DE AREA y sus respectivos rendimientos en caso de que los hubiere, será EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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. En el evento que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no cumpla la totalidad de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en este contrato, serán BENEFICIARIOS de los recursos aportados, LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA a quienes se les restituirán los recursos depositados con sus respectivos rendimientos, si a ello hubiere lugar.
8. UNIDADES: Son las resultantes del PROYECTO objeto de promoción y venta por parte de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), resultantes de la división material, loteo, desenglobe, etc, que se efectúe del predio en mayor extensión.
9. LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO: Es el mínimo de requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado PROYECTO.

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

1. PRIMERA FASE: Hace referencia a la fase de preventas del PROYECTO, consistente en recibir y administrar los recursos entregados por LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, vinculados a través de CONTRATOS DE VINCULACIÓN para la futura adquisición de las unidades del PROYECTO cuyos recursos serán administrados en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_ que administra LA FIDUCIARIA.
2. SEGUNDA FASE: Consiste en la verificación del cumplimiento de cada una de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en el presente contrato por parte de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) respecto del PROYECTO, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del mismo.

Cumplidas LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos del PROYECTO, estos serán entregados a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o transferidos al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del PROYECTO previo descuento de los gastos a que haya lugar, entendiéndose por recursos del PROYECTO los aportados por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA // OPTANTES COMPRADORES, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica), los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y los rendimientos que se hayan generado por la administración de dichos recursos.

3. TERCERA FASE: Hace referencia a la liquidación del contrato de encargo fiduciario y la presentación de la rendición final de cuentas, por el giro de la totalidad de los recursos administrados por LA FIDUCIARIA, previo cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO o el no cumplimiento de las mismas dentro del término estipulado.

CLÁUSULA TERCERA- OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en la constitución del "ENCARGO FIDUCIARIO \_\_\_\_\_", para que LA FIDUCIARIA facilite a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) el proceso de promoción y comercialización del PROYECTO; reciba y administre durante la fase de preventa el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA para la futura adquisición de unidades que formarán parte del EL 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 LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para iniciar la ejecución del PROYECTO, los mismos se entregarán a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o se transferirán al patrimonio autónomo que se constituya para el

desarrollo del PROYECTO previo descuento de los gastos a que haya lugar, para que sean utilizados en el desarrollo del PROYECTO.

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

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

CLÁUSULA CUARTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: La entrega a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o la transferencia al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del PROYECTO, del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por parte de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_ que administra LA FIDUCIARIA, correspondientes a las unidades del PROYECTO a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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:

4.1. Con relación a los aspectos LEGALES:

- Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el PROYECTO.
- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días – de el(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 // CONSTITUYENTE 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 // CONSTITUYENTE para obtener el punto de equilibrio financiero.
- Allegar el estudio de títulos de el(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 que al momento de la entrega o traslado de los recursos, el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE 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 Administración de Preventas.

En complemento LA FIDUCIARIA deberá verificar el cumplimiento del proceso de vinculación de los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIO DE ÁREA a el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_ que administra la FIDUCIARIA, o en cuentas corrientes o de ahorros de su matriz, filiales o empresas vinculadas o subordinadas, o de otras

entidades financieras, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él.

#### 4.2. Con relación a los aspectos TÉCNICOS:

- Presupuesto total del PROYECTO, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Flujo de caja del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Especificaciones detalladas del PROYECTO.
- Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Programación de obra del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE y el ingeniero responsable.
- Listado de precios de las unidades resultantes del PROYECTO vinculadas con las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE.

#### 4.3. Con relación a los aspectos FINANCIEROS:

- Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por la FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes del PROYECTO por parte de los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA en virtud de haber cumplido las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para dar inicio a la construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Administración 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 // BENEFICIARIO DE ÁREA haya efectuado un aporte mínimo del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) del valor de la unidad(es) respectiva(s).
- Acreditar el cierre financiero del PROYECTO, es esto es, que con los recursos aportados por FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, los recursos provenientes de la comercialización del PROYECTO de parte de LOS OPTANTES COMPRADORES

//BENEFICIARIOS DE ÁREA, los recursos provenientes de operaciones de crédito constructor y/o la líneas de crédito que acredite FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos del PROYECTO, el valor de subsidios en dinero a otorgar por Entidades Territoriales. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, junto con los correspondientes soportes.

LA FIDUCIARIA trasladará los recursos supeditado al cumplimiento de los requisitos anteriores.

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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sin injerencia de LA FIDUCIARIA, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo del PROYECTO.

Efectuado el análisis correspondiente LA FIDUCIARIA determina que el punto de equilibrio establecido por parte del FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE no comprometa la viabilidad del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento de no cumplirse LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en este contrato y su prórroga - *si la hay*-, el presente contrato se terminará y LA FIDUCIARIA mediante cheque o a través de transferencia a la cuenta que indique el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA, restituirá a los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los tres (3) días corrientes siguientes a la terminación del presente contrato siempre y cuando el OPTANTE COMPRADO// BENEFICIARIO DE ÁREA haya remitido a LA FIDUCIARIA la certificación bancaria y el formato diseñado por LA FIDUCIARIA para la devolución de aportes debidamente diligenciado, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos (en el evento en que el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA haya(n) incurrido en mora se descontará previamente la sanción correspondiente), previo descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

Si el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentará a reclamar el cheque o no allegará a LA FIDUCIARIA comunicación y certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuar la transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán por un término máximo de tres (3) meses en un plan individual en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_ administrado por LA FIDUCIARIA, a nombre del beneficiario de los recursos, es decir, del OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA para mantenerlos individualizados hasta tanto aparezca el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA. En el evento en que transcurridos los tres (3) meses el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA no comparezca, LA FIDUCIARIA iniciará proceso de pago por consignación cuyos gastos y costos serán atendidos con cargo a los recursos

existentes en el plan individual abierto a nombre del OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA.

PARÁGRAFO TERCERO.- 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 autorización por parte de los OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIO DE ÁREA 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 CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS 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 podrá aplicarse máximo en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado y previa evaluación por parte de LA FIDUCIARIA de la motivación expuesta por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE. En el evento en que el los OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIO DE ÁREA 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 CUARTO.- 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 // CONSTITUYENTE 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 // CONSTITUYENTE 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 reanudará la revisión contando LA FIDUCIARIA con máximo diez (10) días para determinar si decreta o no el PUNTO DE EQUILIBRIO con sustento en los documentos aportados por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE. Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE sin que este haya realizado la subsanación, LA FIDUCIARIA procederá a informar tanto a EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE como a LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE ÁREA el no cumplimiento de las condiciones en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo anterior.

PARÁGRAFO QUINTO.- Cumplidas las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO de que trata la presente cláusula, LA FIDUCIARIA liberará los recursos disponibles a favor de EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE o del Fideicomiso constituido para el desarrollo del PROYECTO, esto es los aportados por LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE ÁREA junto con los rendimientos que hayan generado, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica) y los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los diez (10) 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 //BENEFICIARIOS DE ÁREA serán aplicados para el desarrollo del PROYECTO y por lo tanto LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

CLÁUSULA QUINTA- BENEFICIARIOS: Son beneficiarios del presente encargo fiduciario EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO previstas en el presente contrato, y contempladas en los CONTRATOS DE VINCULACION suscritos (as) por los OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA serán beneficiarios respecto de los recursos entregados en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACION en el evento en que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO dentro del término contemplado en el presente contrato y en dichos contratos de vinculación (tiempo de promoción del proyecto), o desistan de su vinculación, casos en los cuales LA FIDUCIARIA deberá hacer entrega del valor de su inversión junto con los rendimientos financieros que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan. Tratándose del no cumplimiento de las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO LA FIDUCIARIA efectuará la entrega de los recursos de la forma y dentro de los plazos previstos en el parágrafo segundo de la Cláusula Cuarta anterior. Tratándose de desistimiento la entrega la realizará de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA. 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 SEXTA.- RECURSOS a administrar: 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//BENEFICIARIOS DE AREA.
- Las sumas de dinero que aporte EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), destinadas a cubrir los costos y gastos del PROYECTO y del ENCARGO FIDUCIARIO entre ellos los que aporte para la constitución y mantenimiento del FONDO DE RESERVA.

- Los rendimientos generados por la inversión de los recursos aportados por los OPTANTES COMPRADORES y por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

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 terminación unilateral anticipada por parte de FIDUCIARIA POPULAR S.A., acto que se perfeccionará con el envío del documento de terminación anticipada a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

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

- Recibir y administrar durante la fase de preventas el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, vinculados como futuros adquirentes de las unidades resultantes del PROYECTO de conformidad con lo establecido en las 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).
- Invertir en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_ que administra LA FIDUCIARIA, los recursos que se comprometen a entregar LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato, y en las CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- Reportar a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)//EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) mensualmente, 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 las CONTRATOS DE VINCULACIÓN. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por LA FIDUCIARIA a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) dentro de los cinco (5) días 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 el desarrollo del PROYECTO; condiciones que constarán en la CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscrito por cada OPTANTE COMPRADOR//BENEFICIARIO DE AREA, y transferirlos a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, para que los mismos sean utilizados en la ejecución del PROYECTO.
- En los eventos en los cuales la terminación de la relación contractual se deba a incumplimiento o desistimiento de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, efectuar la respectiva retención de las sumas de dinero que por concepto de indemnización por el incumplimiento o desistimiento de LOS OPTANTES

COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA indique EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la cual estará referida en LOS CONTRATO DE VINCULACION y debiendo ser el mismo porcentaje aplicable para todos los OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA.

- Terminar y liquidar el presente contrato en el evento en que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acredite ante LA FIDUCIARIA el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO.
- Si vencido el plazo con el que cuenta EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // 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) prorroga(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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, 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//BENEFICIARIOS DE AREA, EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) comunicará el no cumplimiento LA FIDUCIARIA realizará la entrega de los dineros recibidos a cada OPTANTE COMPRADOR/BENEFICIARIO DE AREA 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 Colectiva \_\_\_\_\_ administrado por LA FIDUCIARIA.
- Las demás instrucciones que imparta EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en desarrollo del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA.- 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).
2. Entregar a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA 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. Entregar a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) las tarjetas de recaudo referenciado de las unidades que conforman el PROYECTO, las cuales serán entregadas por éstos a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con las CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

4. Invertir las sumas entregadas en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_ administrado por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento y prospecto deberán ser entregados, por la FIDUCIARIA, al EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA.
5. Realizar el cargue bancario de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA por las unidades que conforman el PROYECTO.
6. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos en la etapa constructiva, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA.
7. Efectuar la verificación de las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la Cláusula Cuarta del presente contrato 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.
8. Efectuar la transferencia a favor de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del PROYECTO 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 y determinado el cumplimiento del punto de equilibrio, LA FIDUCIARIA contará hasta con diez (10) días hábiles para realizar el desembolso respectivo.
9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato y también elaborar y remitir la rendición final de cuentas a la liquidación del contrato, en el entendido que las rendiciones de cuentas y demás informes pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el presente contrato, en la cláusula de domicilio y notificaciones, 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.
10. Remitir cada seis (6) meses, informes a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA de las unidades del PROYECTO 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, el cual deberá contener lo siguiente:
  - a) El periodo objeto de reporte.
  - b) El objeto y finalidad del negocio fiduciario.
  - c) El monto de los recursos recibidos del OPTANTE COMPRADORE //BENEFICIARIO DE AREA de la unidad inmobiliaria.
  - d) El responsable de la construcción del proyecto.
  - e) El alcance de las funciones y actividades que realiza la Fiduciaria.
  - f) El estado actual de la obtención de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas como punto de equilibrio para el proyecto.

g) La información acerca de nuevas circunstancias que pueden incidir de manera desfavorable en el resultado del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que consta en este documento.

Informar a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Encargo que consta en este documento.

11. Llevar la contabilidad de conformidad con la normatividad vigente, y de acuerdo con el grupo contable informado por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).
12. Registrar contablemente los aportes de LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE AREA como pasivo a favor de cada OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE AREA.
13. Constituir y mantener el FONDO DE RESERVA durante el término de vigencia del contrato. En el evento en que durante el mes se haya descontado el pago de la comisión fiduciaria o cualquier otro tipo de costo o gasto del ENCARGO FIDUCIARIO, Gestión Fiduciaria dentro de los diez (10) días hábiles del mes siguiente remitirá comunicación escrita a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) solicitándole(s) el aporte del valor que corresponda para completar el valor del fondo y en consecuencia mantener durante la vigencia del contrato el valor del FONDO DE RESERVA pactado desde la constitución del ENCARGO. LA FIDUCIARIA reservará desde la constitución del mencionado fondo el valor que de ser el caso costará el dictamen en el año en que el mismo deba practicarse. La reserva en el FONDO DE RESERVA se reajustará anualmente durante toda la vigencia del contrato, de tal manera que la misma anualmente corresponda al valor que ha determinado la revisoría fiscal de LA FIDUCIARIA costará un dictamen en esa anualidad.
14. 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.
15. Mantener los bienes que conforman el ENCARGO FIDUCIARIO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
16. Pedir instrucciones a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
17. Enviar, mensualmente, a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) un extracto del movimiento de los recursos entregados por LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA a LA FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
18. Verificar el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la cláusula Cuarta del presente contrato, teniendo en cuenta para el efecto, que LA FIDUCIARIA antes de decidir comprometer o no su responsabilidad en el proyecto,

evalúa, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por EL FIDEICOMITENTE no compromete la viabilidad del proyecto.

19. Presentar a los Organismos de Vigilancia y Control Fiscal, la información contable y financiera que éstos requieran del presente negocio fiduciario.
20. 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.
21. Las demás establecidas en el presente contrato o en la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato acepta que las rendiciones de cuentas le sean presentadas mediante correo certificado, o electrónico al e-mail registrado en la cláusula de domicilio y notificaciones.//ESTE CONTENIDO DEPENDERÁ DE LA PREFERENCIA DEL FIDEICOMITENTE AL MOMENTO DE ESTRUCTURAR EL NEGOCIO.

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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.

CLÁUSULA NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): Son obligaciones de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), adicional 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 -, actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.
2. Entregar a LA FIDUCIARIA, durante el término de duración del presente contrato, los documentos relacionados en la cláusula Cuarta.
3. Certificar el grupo contable al que pertenece y suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación. Si no las suministra LA FIDUCIARIA aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.
4. Aportar y mantener durante el término de vigencia del contrato el valor del FONDO DE RESERVA, y de ser el caso aportar los recursos faltantes dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de aquel en que reciba comunicación de la FIDUCIARIA en ese sentido.
5. Informar a las personas interesadas en vincularse al PROYECTO, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificar el mismo de acuerdo con lo aprobado en la Licencia de Construcción respectiva.

6. 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, cumpliendo para el efecto la normatividad aplicable a la materia, especialmente a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I 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, reglamenten o deroguen.
7. Suscribir junto con cada OPTANTE COMPRADOR//BENEFICIARIO DE AREA el respectivo CONTRATOS DE VINCULACIÓN en señal de aceptación a los términos y condiciones en ellos plasmados.
8. Entregar a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA 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.
9. Remitir a LA FIDUCIARIA un listado que contenga la identificación de las unidades del PROYECTO, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada OPTANTE COMPRADOR//BENEFICIARIO DE AREA.
10. 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) conviene con LA FIDUCIARIA mediante la suscripción de este contrato. Independientemente de la obligación a cargo de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.
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//BENEFICIARIOS DE AREA interesados en adquirir las unidades del PROYECTO.
12. Informar a LA FIDUCIARIA cuando LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA 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.
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//BENEFICIARIOS DE AREA, eventos en los cuales LA FIDUCIARIA previa instrucción en tal sentido de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.

En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) tiene (n) la facultad de aplicar al OPTANTE COMPRADOR//BENEFICIARIO DE AREA la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá(n) instruir por escrito a LA FIDUCIARIA para que le sea(n) girado(s) a su favor o a favor del FIDEICOMISO que se constituya para el desarrollo del PROYECTO, a título de indemnización y por cuenta del respectivo OPTANTE COMPRADOR//BENEFICIARIO DE AREA, un porcentaje equivalente al \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_%) de las sumas administradas; valor éste que será deducido directamente de los dineros entregados. La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto en las Cláusulas Cuarta y Quinta del presente contrato.

14. 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.
15. 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//BENEFICIARIOS DE AREA 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.
16. Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente ENCARGO FIDUCIARIO, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
17. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
18. 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.
19. Pagar a LA FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, so pena de incurrir en causal de terminación del contrato.
20. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, 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"*.
21. Impartir a LA FIDUCIARIA las demás instrucciones que se requieran para el cumplimiento del objeto de este contrato.
22. Remitir a LA FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.

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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 ocho (8) días hábiles contados a partir de la solicitud efectuada por LA FIDUCIARIA o de los hechos que motivan la obligación.

CLÁUSULA DÉCIMA.- DERECHOS DE EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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. Impugnar los actos anulables por el Fiduciario, dentro de los cinco (5) años contados desde el día en que hubiere tenido noticia del acto que da origen a la acción.
3. Pedir la remoción de LA FIDUCIARIA y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
4. 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.
5. Examinar en cualquier momento los documentos relacionados con el presente contrato.
6. Aprobar el informe final que le presente LA FIDUCIARIA a la terminación del contrato.
7. Los demás reconocidos por la ley y el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Facturar mensualmente a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // 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 SEGUNDA.- PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO: EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga a efectuar la publicidad del PROYECTO 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a los OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIO DE AREA 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, 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 TERCERA.- ENTREVISTA DE VINCULACIÓN DE LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA: EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) tiene a su cargo la obligación de realizar la entrevista presencial de vinculación a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA, 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 PROYECTO, lo cual será certificado por escrito por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). 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//BENEFICIARIOS DE AREA diligencien en forma completa el formulario de vinculación, ELCONTRATOS DE VINCULACIÓN y anexen los documentos que les sean 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y en el certificado en el cual manifiestan que recibieron la información exigida o requerida por estos.
- EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deberá remitir a LA FIDUCIARIA los documentos en original relacionados en los numerales anteriores y fotocopia de la cédula, certificando adicionalmente que la entrevista presencial fue realizada por sus funcionarios designados para tal efecto.

PARÁGRAFO: Independientemente de la obligación a cargo de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 CUARTA.- DECLARACIONES DE EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 Cuarta del presente contrato para el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, LA FIDUCIARIA procederá a restituir a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA 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 de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de 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, también puede dirigirlo al Defensor del Cliente Financiero cuya información se consigna a continuación, y el cual ha sido designado por LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo previsto en la Ley 795 de enero 14 de 2003, el Decreto Reglamentario 690 de 2003 el cual establece en su artículo séptimo los requisitos mínimos que debe contener la respectiva reclamación y/o queja; la Circular Externa No. 16 de mayo 29 de 2003, y las demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen:

**DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR FINANCIERO LAGUADO GIRALDO LTDA.**

**Defensor Principal:** \_\_\_\_\_

**Defensor Suplente:** \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

Calle \_\_\_\_\_

Teléfonos: \_\_\_\_\_

Página Web: \_\_\_\_\_

5. Que 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 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.

6. Que autoriza a LA FIDUCIARIA para remitir todos los informes relacionados en el presente contrato, a // LA DIRECCIÓN DE ELECTRÓNICO O FÍSICA REGISTRADO EN ESTE CONTRATO O LA QUE REGISTRE CON POSTERIORIDAD SEGÚN SE DEFINA EN LA ESTRUCTURACIÓN DEL NEGOCIO//; 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.
7. 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.
8. Que conocer 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, 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.

9. 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.
10. EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.
11. 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) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) únicamente en el evento que acredite los presupuestos establecidos en la Cláusula Cuarta del presente contrato, en los demás casos será asumida directamente por cada uno de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA de las unidades resultantes del proyecto.
12. Que LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna por el manejo que le dé EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.
13. 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) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) ni estará obligada a otorgar financiación.
14. 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 Oficio No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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/wps/portal/fiduciaria-popular/bienvenidos/fiducia-estructurada/fiducia-inmobiliaria> - Negocios de Preventas / Cartilla Superintendencia Financiera de Colombia.
- <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?lServicio=Publicaciones&lTipo=publicaciones&lFuncion=loadContenidoPublicacion&id=61154> - Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios – ABC.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- COSTOS Y GASTOS: Serán con cargo a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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. Igualmente, serán con cargo a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), 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, quien deberá asumirlos directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que LA FIDUCIARIA expida la respectiva factura. En el evento en que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no efectúe(n) el pago dentro del término previsto y siempre y cuando existan recursos en el FONDO DE RESERVA la FIDUCIARIA los descontará de dicho fondo y le solicitará a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) aportar los recursos que fueron utilizados para mantener el FONDO DE RESERVA con el valor pactado.

PARÁGRAFO PRIMERO: Será a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la revisoría fiscal de LA FIDUCIARIA en caso de requerirse y su valor será descontado de los recursos existentes en el FONDO DE RESERVA. Para el efecto, LA FIDUCIARIA reservará desde la constitución del mencionado fondo el valor que de ser el caso costará el dictamen en el año en que el mismo deba practicarse. La reserva en el FONDO DE RESERVA se reajustará anualmente durante toda la vigencia del contrato, de tal manera que la misma anualmente corresponda al valor que ha determinado la revisoría fiscal de LA FIDUCIARIA costará un dictamen en esa anualidad.

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

1. Por la estructuración del negocio, la suma de \_\_\_\_\_ antes de IVA, pagadera por una sola vez, antes de la legalización del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO.
2. Una comisión fija antes de IVA por la administración del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO, pagadera por mes o fracción de \_\_\_\_\_. Esta comisión será cobrada mensualmente y será cancelada por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) previa presentación de la factura.

3. Por cada trámite de modificación, aclaración o adición que se requiera efectuar al contrato, EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) pagará el equivalente a \_\_\_\_\_, previo a la suscripción del documento respectivo.
4. El equivalente a \_\_\_\_\_ más IVA, por la cesión de este contrato a otra sociedad fiduciaria.
5. 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en este contrato declara conocer, por haber recibido copia de los mismos.
6. Por la cesión de un OPTANTE COMPRADOR//BENEFICIARIO DE AREA la suma de \_\_\_\_\_ la suma de \_\_\_\_\_ ( \_\_ SMMLV) más IVA, suma que deberá ser asumida por el OPTANTE COMPRADOR//BENEFICIARIO DE AREA que ceda su posición contractual.
7. La reposición de la tarjeta de recaudo especial (tarjeta de código de barras) por robo, pérdida, extravío, etc., tendrá un costo de \_\_\_\_\_ PESOS M/CTE (\$ \_\_\_\_\_,oo) incluido IVA, el cual será asumido por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)// EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, 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 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) // EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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) // EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA cuente(n) con la nueva tarjeta el recaudo se efectuará única y exclusivamente a través de la misma.

Las comisiones mencionadas anteriormente serán pagadas directamente por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) previa presentación de la factura correspondiente, a excepción de aquellas que están a cargo del OPTANTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA las cuales se cobrarán según lo dispuesto en el numeral respectivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El derecho de remuneración subsiste para LA FIDUCIARIA hasta la liquidación del ENCARGO FIDUCIARIO, la cual tiene un término de dos (2) meses contados a partir de su terminación; si no se logra liquidar el presente negocio en el plazo anteriormente mencionado por causas imputables a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), LA FIDUCIARIA tendrá derecho a recibir la comisión hasta la fecha de suscripción del Acta de Liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La comisión será pagada por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que LA FIDUCIARIA haya presentado la respectiva factura. En el evento en que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no efectúe(n) el pago dentro del término previsto y siempre y cuando existan recursos en el FONDO DE RESERVA la FIDUCIARIA los descontará de dicho fondo y le solicitará a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) //

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) aportar los recursos que fueron utilizados para mantener el FONDO DE RESERVA con el valor pactado.

En todo caso si el EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no cancele la totalidad de las comisiones fiduciarias dentro del término antes previsto y si no existen recursos para su atención en el FONDO DE RESERVA, se liquidarán en favor de LA FIDUCIARIA a partir del día siguiente a aquel en el que se compruebe que no hay recursos en EL FONDO DE RESERVA sobre la suma que se deba, intereses moratorios a la tasa máxima de interés permitida por la ley.

PARÁGRAFO TERCERO.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. IVA: De acuerdo con lo previsto en los artículos 13 y 14 de la Ley 223 del 20 de diciembre de 1995, la comisión fiduciaria por la administración de los recursos se grava con la tarifa general del impuesto sobre las ventas, la cual estará a cargo de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

PARÁGRAFO CUARTO.- 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) por alejarse o desconocer lo instruido por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 éste 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 OCTAVA.- MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS: Para efectos del cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la sociedad Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados a cada negocio fiduciario que administra, LA FIDUCIARIA cuenta con la estructura adecuada para la administración y mitigación de riesgos, contando para ello con mecanismos idóneos, los cuales serán aplicados y deberán ser cumplidos por las partes y terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los cuales se documentan en los respectivos manuales para la Administración de Inversiones e Instrumentos Financieros Derivados, los propios del Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) y del Sistema de Administración del Riesgo de Liquidez (SARL), del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo (SARLAFT), del Sistema de Administración de Riesgos Operacionales (SARO) y los manuales de controles, así como todos aquellos que sean elaborados durante la vigencia del presente contrato, los que serán dados a conocer oportunamente a los intervinientes del mismo.

La gestión de liquidez de los recursos administrados por Fiduciaria Popular es responsabilidad de LA FIDUCIARIA.

En el evento que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) requiera la medición del riesgo de liquidez por parte de LA FIDUCIARIA, la información sobre la cual se trabajará será la generada por los propios Fideicomitentes en cuanto a sus necesidades futuras de liquidez con fuente en los recursos administrados por Fiduciaria Popular, en este evento EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga a reportar de manera periódica y dentro de los plazos preestablecidos dichas necesidades de flujos de caja, bajo los parámetros y en los formatos establecidos por Fiduciaria Popular S.A.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- SISTEMA DE ATENCIÓN 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 implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrá acudir LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES)) // BENEFICIARIO(S) DE ÁREA son:

1. Fiduciaria Popular S.A.: Mediante el correo electrónico [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co), a través del link de contáctenos ubicado en la página web de la Fiduciaria Popular [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co) en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Bogotá D.C: (1) 607 99 77 / 596 15 06 o a la Línea Gratuita Nacional Gratuita 01 8000 513962 opción 3.

Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Bogotá o en sus sucursales a nivel nacional a las siguientes direcciones:

- Bogotá: Carrera 13 A No. 29 – 24 piso 20, 21, 24.
  - Barranquilla: Calle 72 No 48 – 76 piso 2
  - Bucaramanga: Calle 35 No 19 -65 piso 2
  - Cali: Carrera 4 No 9 – 60 piso 15
  - Cartagena: Av. Venezuela No. 8 – 22 piso 4
  - Ibagué: Carrera 3 A No 14 – 33 piso 2
  - Medellín: Carrera 50 No 50 – 14 piso 16
  - Montería: Calle 29 No 1 – 56
  - Neiva: Carrera 4 7 – 13 piso 2
  - Popayán: Calle 4 No 5 – 48 piso 2
2. Defensoría del Consumidor Financiero: Diligenciando el formulario que aparece en la página [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co), Solicitud al Defensor del Cliente, el cual será enviado automáticamente al correo electrónico [reclamaciones@defensorialg.com.co](mailto:reclamaciones@defensorialg.com.co). De igual manera podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente en la Calle 70A No. 11-83, teléfonos: 543 9850 – 235 1604, Fax: 543 9855 o ingresando a la Página web [www.defensorialg.com.co](http://www.defensorialg.com.co).
  3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
  4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web [www.amvcolombia.org.co](http://www.amvcolombia.org.co)

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- TRATAMIENTO DE DATOS: LA FIDUCIARIA y EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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.

Así mismo, LA FIDUCIARIA y EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), 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.

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 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 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 VIGÉSIMA PRIMERA.- DURACIÓN: El término de duración del presente Encargo Fiduciario es de \_\_\_\_\_ MESES, contados a partir de la suscripción del presente contrato, término que de ser necesario podrá prorrogarse previa autorización por parte de los OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIO DE ÁREA que a la fecha se encuentren vinculados, 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. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada, máximo podrá prorrogarse en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que se cumplan LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO en un término inferior al pactado en la presente cláusula, no existirá sanción alguna, ni cobros extraordinarios diferentes a los pactados en este contrato de encargo fiduciario para dar por terminado el mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- 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) CONSTITUYENTE(S)//EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá ceder su posición contractual en este contrato, previa información de tal circunstancia por parte de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)//EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a la totalidad de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA 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.

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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), 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 TERCERA.- ADICIÓN Y MODIFICACIÓN: El presente contrato podrá ser adicionado, o modificado por mutuo acuerdo de las partes, previa anuencia escrita de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA y el cumplimiento de los requisitos legales y los indicados en el párrafo tercero de la Cláusula Cuarta anterior. En el evento en que LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA 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 todo caso, por tratarse de un contrato aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, éste solo podrá ser modificado en los espacios que pueden ser diligenciados por LA FIDUCIARIA y EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), de tal manera que cualquier variación adicional deberá ser previamente aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- 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 QUINTA.- 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, el mismo será asumido por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, las partes han acordado hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como el arreglo directo, la conciliación y la amigable composición. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Una vez agotada esta vía, las partes quedarán en plena libertad de acudir ante la jurisdicción ordinaria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a notificar esta circunstancia a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto.
3. Unilateralmente por LA FIDUCIARIA cuando EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no cumpla con LAS CONDICIONES para decretarse el PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en el presente contrato, no pudiéndose en consecuencia cumplir con su objeto 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)

CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de su decisión de dar por terminado el contrato con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha en que hará efectiva la terminación.

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 cuando se hayan atendido la totalidad de las obligaciones, entre ellas la devolución de la totalidad de recursos aportados cada OPTANTE COMPRADO // BENEFICIARIO DE ÁREA.
5. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
6. Por disolución de la persona jurídica de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)//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* -.
7. Por muerte de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA– *si aplica* -.
8. Por la no actualización de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)//EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de su información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
9. Por el incumplimiento de las obligaciones de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S)// 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) incurra en mora igual o superior a treinta (30) días para el pago de estos conceptos.
10. Cuando el Fideicomitente y/o Constituyente 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.
11. Por las demás causales previstas en la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) quiera dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberá pagar a título de indemnización el valor equivalente a dos (2) meses de comisión fiduciaria por administración.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que no se cumplan LAS CONDICIONES para decretarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se configurará causal de extinción 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN: Verificado el cumplimiento de LAS CONDICIONES para decretarse el PUNTO DE EQUILIBRIO previstas en la Cláusula Cuarta del presente contrato, o en cualquier evento de terminación del mismo, se procederá a la liquidación del ENCARGO FIDUCIARIO, la que no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha o circunstancia que dio lugar a la terminación, y se adelantará en el siguiente orden:

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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o a quien éstos designen.
3. LA FIDUCIARIA le presentará a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) la rendición final de cuentas de conformidad con lo establecido en el presente contrato. Recibida la rendición de cuentas EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para objetarlas o aceptarlas. Si transcurrido dicho término EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no se pronunció, o dentro de los diez (10) días comunes después de que LA FIDUCIARIA resolvió las mismas no presentó nuevas observaciones, dicha rendición de cuentas se entenderá aprobada y se procederá con la suscripción del documento de liquidación del contrato de fiducia conjuntamente por las partes, pudiendo LA FIDUCIARIA expedir de manera unilateral un documento mediante el cual se deje constancia de que el contrato de fiducia se encuentra liquidado en el evento en que no le sea posible ubicar a EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), o este pese a las reiteraciones debidamente soportadas no suscriba el acta. Para lo cual la FIDUCIARIA cuenta con las facultades suficientes comprendidas dentro del poder especial que le es conferido por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el presente contrato de fiducia, cuando acaezcan cualquiera de las dos situaciones expuestas.

No obstante lo anterior en cualquier momento EL FIDEICOMITENTE podrá solicitar aclaraciones o información adicional respecto de la rendición final de cuentas. Esta rendición podrá ser remitida por LA FIDUCIARIA al correo electrónico que EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) registró (registraron) ante la FIDUCIARIA. *// ESTA DISPOSICION PROCEDE SIEMPRE Y CUANTO EN LA ESTRUCTURACION DEL NEGOCIO EL FIDEICOMITENTE NO MANIFIESTE SU PREFERENCIA POR LA NOTIFICACION FISICA //*.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Cualquier modificación en las estipulaciones, en este documento previstas, requiere consentimiento expreso y escrito de EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de LOS OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE y de LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- 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 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(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), en virtud del presente contrato y únicamente hasta el monto de los recursos administrados en el ENCARGO FIDUCIARIO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio para efectos contractuales será la ciudad de \_\_\_\_\_ Las partes contratantes declaran que para efectos de cualquier comunicación y notificación, éstas deberán realizarse a las siguientes direcciones:

EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): \_\_\_\_\_

LA FIDUCIARIA: Carrera 13A No. 29-24, piso 20. Tel 6079977. Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las comunicaciones que se envíen por fax se considerarán recibidas en el momento de su despacho; las 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.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.- ANEXOS: Formarán parte integral del presente contrato la documentación que sea aportada por EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la Cláusula Cuarta de este contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN: El presente contrato se perfecciona con: i. La firma del mismo por las partes, ii. La suscripción por parte del EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_.

**LA FIDUCIARIA,**

\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_  
Representante Legal

**FIDUCIARIA POPULAR S.A.**

**EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

(Para cada caso concreto se determinará si la firma de las partes es física o electrónica y así se hará constar en el modelo de cada proyecto.)