

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
– PREVENTAS \_\_\_\_\_**

Entre los suscritos:

(i) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia *-adjunto-*, sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**.

(ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de \_\_\_\_\_ obra en nombre y representación de la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con el NIT. \_\_\_\_\_, sociedad comercial domiciliada en \_\_\_\_\_, constituida mediante \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), inscrita en la Cámara de Comercio el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) con el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ *-adjunto-*, y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL CONSTITUYENTE**.

Quienes en adelante podrán denominarse conjuntamente como las **PARTES**, manifestaron que han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, en adelante el **CONTRATO**; el cual se regirá por las cláusulas que se citan a continuación, y el no contemplado en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que **EL CONSTITUYENTE** se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario de vivienda denominado \_\_\_\_\_, el cual consiste en un \*[edificio/complejo/conjunto]\*, conformado por \_\_\_\_\_ \*[apartamentos/casas/apartaestudios]\* \_\_\_\_\_ \*[parqueaderos *-según aplique-*]\*, \_\_\_\_\_ \*[depósitos *-según aplique-*]\* y zonas comunes. La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el **PROYECTO**.

**SEGUNDA:** Que el proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, se adelantará sobre el(los) lote(s) de terreno ubicado(s) en el \_\_\_\_\_, inmueble(s) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es \_\_\_\_\_, identificado con \*[NIT/C.C.]\* número \_\_\_\_\_, quién mediante

Página 2 de 29

comunicación de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_)  
autorizó a **EL CONSTITUYENTE** para adelantar la promoción y comercialización del **PROYECTO**,  
y así mismo, para instruir a **LA FIDUCIARIA** en todo lo concerniente a la ejecución del  
**CONTRATO**.

**TERCERA:** Que **EL CONSTITUYENTE** por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios,  
diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del **PROYECTO**, el cual  
será desarrollado por éste, sin injerencia de **LA FIDUCIARIA**.

**CUARTA:** Expuesto lo anterior, este contrato de encargo fiduciario se celebra con la finalidad de  
que **LA FIDUCIARIA** por instrucción del **CONSTITUYENTE**, reciba los recursos entregados por  
las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del  
**PROYECTO** antes mencionado, mediante su vinculación al Fondo Abierto que administra **LA  
FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas, y una vez  
cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, estos sean entregados y/o  
transferidos únicamente a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato  
de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**.

Previos los anteriores considerandos, las **PARTES** acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **CAPÍTULO I DEFINICIONES**

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para todos los efectos del presente **CONTRATO**, las palabras o  
términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye. Los términos  
que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según  
el uso general de las mismas palabras.

- 1.1. **BENEFICIARIO(S):** Será beneficiario el patrimonio autónomo que se constituya en  
virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, para el  
desarrollo del **PROYECTO**, en los términos que se señalan en este **CONTRATO**.
- 1.2. **CONTRATO:** Hace referencia al Contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable de  
Administración y Pagos, que se celebra por medio del presente documento.
- 1.3. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN:** Es el  
documento suscrito por cada uno de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el  
cual indica la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** que se encuentra interesado  
en adquirir, el valor y forma de pago de la misma, y la forma como se administrarán sus  
recursos hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los  
recursos; en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

A la fecha de firma del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE  
VINCULACIÓN** al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, el(los) **VINCULADO(S)  
y/o ADHERENTE(S)** deberá(n): **(i)** entregar a **LA FIDUCIARIA**, el formulario de  
vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404



diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-; para lo cual, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por estos junto con los documentos exigidos para tal fin; y, **(ii)** suscribir la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

- 1.4. **CONSTITUYENTE(S):** Es la sociedad \_\_\_\_\_, identificada al inicio del presente **CONTRATO**; quien se encuentra interesada en adelantar por su cuenta y riesgo los diseños, promoción, comercialización, venta y construcción del **PROYECTO**.

**EL CONSTITUYENTE** instruirá a **LA FIDUCIARIA** en todo lo concerniente a la ejecución del **CONTRATO**, y así mismo, podrá modificarlo siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cabal cumplimiento al mismo y al desarrollo del **PROYECTO**, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes, y no altere, ni modifique, ni desmejore los derechos fiduciarios; caso contrario, requerirá la autorización o consentimiento previo de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

- 1.5. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es la figura jurídica elegida para la administración de los recursos, en virtud de la cual **EL CONSTITUYENTE** instruye de manera expresa e irrevocable a **LA FIDUCIARIA** respecto de la administración de los mismos.
- 1.6. **FIC:** Son los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.
- 1.7. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada al inicio del presente **CONTRATO**.
- 1.8. **LAS CONDICIONES:** Son los requisitos que requiere acreditar **EL CONSTITUYENTE**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO**.

Estas condiciones constarán en los **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** que cada **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)** suscriba, al momento de su vinculación al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.

- 1.9. **PARTES:** Son de forma conjunta **EL CONSTITUYENTE** y **LA FIDUCIARIA**.
- 1.10. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario de vivienda denominado \_\_\_\_\_, el cual consiste en un \*[edificio/complejo/conjunto]\*, conformado por \_\_\_\_\_ \*[apartamentos/casas/apartaestudios]\* \_\_\_\_\_ \*[parqueaderos –según aplique-]\*, \_\_\_\_\_ \*[depósitos –según aplique-]\* y zonas comunes, que se adelantará sobre el(los) lote(s) de terreno ubicado(s) en \_\_\_\_\_, inmueble(s) identificado(s) con el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro

e Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_; cuyo titular inscrito del derecho de dominio es \_\_\_\_\_.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el desarrollo del mismo. Así mismo, **EL PROYECTO** será única y exclusivamente de responsabilidad de **EL CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución.

- 1.11. **RECURSOS:** Se entenderán por estos los recursos dinerarios que sean entregados por los **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)**, los cuáles serán inicialmente administrados en los **FIC**, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, únicamente a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- 1.12. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Son las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, con sus respectivos usos, parqueaderos según corresponda, que serán objeto de promoción, comercialización y venta por parte de **EL CONSTITUYENTE**.
- 1.13. **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S):** Serán las personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, quienes se vincularán inicialmente a los **FIC**, hasta el momento en que **EL CONSTITUYENTE** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados serán puestos a disposición de un patrimonio autónomo constituido por **EL CONSTITUYENTE**, que se estructurará para el desarrollo del **PROYECTO**; de conformidad con las instrucciones que cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, imparta a través del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Del mismo modo, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** suscribirá(n) junto con el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**. Se deja constancia en este contrato fiduciario que la **FIDUCIARIA** no garantiza ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

- 1.14. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por **EL CONSTITUYENTE**, elegido por este último de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA**, para certificar el avance de obra e inversión realizada del **PROYECTO**, cuyos honorarios estarán a cargo del **CONSTITUYENTE**.

## CAPÍTULO II MANIFESTACIONES DE LAS PARTES Y DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE

**SEGUNDA. - MANIFESTACIONES DE LAS PARTES:** Las **PARTES** dejan expresa constancia, que:

- 2.1 **El presente CONTRATO ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.**
- 2.2 **La FIDUCIARIA, no realizará actividades tales como cobro, recaudo, control y seguimiento respecto de los RECURSOS, en razón a que su gestión se limita únicamente al recibo y administración de los mismos; en tal sentido cualquier actividad que se requiera por fuera de la designada en este contrato a la FIDUCIARIA, estará a cargo del CONSTITUYENTE, quién es responsable de dicha verificación y su destino.**
- 2.3 **Los recursos objeto de administración, se entienden recibidos cuando efectivamente hayan sido consignados en las cuentas que se designen para el efecto y el soporte de dicha operación haya sido remitido a la FIDUCIARIA por parte del CONSTITUYENTE.**
- 2.4 **En caso de mora en el pago de los RECURSOS por parte del(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), la FIDUCIARIA no realizará actividades tendientes al cobro de los saldos adeudados, por lo que dichas gestiones de cobro deberán ser asumidas directamente por CONSTITUYENTE, o las personas naturales y/o jurídicas en que haya delegado y/o contratado dicha actividad, sin que para ello exista injerencia de LA FIDUCIARIA.**
- 2.5 **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, son asumidos por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**
- 2.6 **EL CONSTITUYENTE con la suscripción del presente CONTRATO, declara conocer y aceptar que en el evento que no cumpla las CONDICIONES, dentro del plazo establecido, no será viable la liberación de los recursos recaudados y aportados por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**
- 2.7 **El presente CONTRATO, no constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de las unidades privadas del PROYECTO que se desarrollaran por cuenta y riesgo de EL CONSTITUYENTE, y no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.**

**2.8 La FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del PROYECTO ni como constructor, ni como interventor, ni como comercializador, ni como enajenador, ni de manera alguna. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio del PROYECTO, que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.**

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

**2.9 LAS PARTES declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.**

**2.10 EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN que suscriban los VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), no tendrá la calidad de Contrato de Promesa de Compraventa; en ese sentido, cualquier negociación directa entre el CONSTITUYENTE, el(los) ADHERENTE(S) y/o terceros, al no ser vinculantes para LA FIDUCIARIA, constituirá una causal objetiva para dar por terminado el presente CONTRATO.**

**TERCERA. - DECLARACIONES: EL CONSTITUYENTE** manifiesta expresamente que conoce y acepta que este **CONTRATO**, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, y que los aportes que realicen el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** los harán por su cuenta y riesgo; toda vez que, la participación de la **FIDUCIARIA** es única y exclusivamente como administradora bajo las instrucciones impartidas para el cumplimiento de la finalidad de este **CONTRATO**; y además declara:

**3.1 ORGANIZACIÓN FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL CONSTITUYENTE** declara que se encuentra debidamente constituidos y actualmente existe bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se propone adelantar y que cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

**3.2 CAPACIDAD: EL CONSTITUYENTE** y lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, declara que tiene la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente **CONTRATO**. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente **CONTRATO** y su ejecución, o, en caso de requerirlo lo ha obtenido.

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

**3.4 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL CONSTITUYENTE** declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente **CONTRATO**.

**3.5 CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL CONSTITUYENTE** declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**3.6 TRIBUTOS: EL CONSTITUYENTE** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tiene derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. Así como declara que previamente a la celebración del presente **CONTRATO** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

**3.7 EL CONSTITUYENTE** declara que conoce que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la **FIDUCIARIA**, de conformidad con la Ley 1328 de 2.009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

**3.8 CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las **PARTES** manifiestan que la firma del presente **CONTRATO** no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen, de acuerdo con la evaluación que previamente han efectuado las **PARTES**. Así mismo, las Partes se obligan a **1)** Informar de manera inmediata a la otra parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en el presente numeral, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios. **2)** Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra parte. **3)** Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las **PARTES**, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la ejecución del **CONTRATO**. **4)** Poner en conocimiento de la otra parte cualquier situación de conflicto de

interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente **CONTRATO**.

### CAPÍTULO III FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

**CUARTA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:** 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:

**4.1. PRIMERA FASE:** Se denomina así a la fase que inicia con la suscripción del presente contrato, y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**. Durante esta fase, se ejecutarán las siguientes actividades, de acuerdo a cada una de las partes:

**4.1.1.** Corresponderá a **LA FIDUCIARIA**, Recibir y administrar los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** por parte del **CONSTITUYENTE**.

**4.1.2.** Corresponderá a **EL CONSTITUYENTE**:

- a. Remitir a **LA FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informa el inicio de la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**.
- b. Acreditar el cumplimiento integral de **LAS CONDICIONES**, para la liberación de los **RECURSOS**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

La totalidad de las condiciones se debe cumplir de manera integral en los términos y plazo exigidos en el presente **CONTRATO**, so pena de que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, **EL CONSTITUYENTE** manifiesta conocer y aceptar que la radicación de los documentos para acreditar punto de equilibrio **NO** interrumpe términos, por lo tanto, para la fecha de vencimiento del plazo debe cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

**4.2. SEGUNDA FASE:** Consiste en la verificación que realiza **LA FIDUCIARIA** al cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, por parte del **CONSTITUYENTE**, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecido en el presente **CONTRATO**.

Cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, estos serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, únicamente a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, por parte de **EL CONSTITUYENTE**, para el desarrollo del **PROYECTO**.

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

### CAPÍTULO IV

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)





## OBJETO

**QUINTA.- OBJETO:** El presente **CONTRATO** tiene por objeto las siguientes finalidades:

- a. Que **LA FIDUCIARIA** facilite a **EL CONSTITUYENTE**, el proceso de promoción y comercialización del **PROYECTO**,
- b. Que **LA FIDUCIARIA** reciba el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** para la futura adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**, y administre los mismos en los **FIC**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- c. Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**, entregar, girar y/o transferir los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, únicamente a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- d. Restituir los **RECURSOS** a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en el evento de que **EL CONSTITUYENTE** no de cumplimiento a **LAS CONDICIONES**, dentro del plazo establecido en el presente **CONTRATO**.
- e. Las demás actividades derivadas del objeto del presente **CONTRATO**.

**Parágrafo Primero:** El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago, por lo tanto, únicamente se cumplirá con el objeto indicado en el mismo.

**Parágrafo Segundo:** La utilización del esquema fiduciario para el presente contrato, obedece al interés de **EL CONSTITUYENTE** de brindar transparencia y confianza en la administración de los **RECURSOS**, en cumplimiento a la finalidad establecida en este **CONTRATO**.

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

## CAPÍTULO V PUNTO DE EQUILIBRIO

**SEXTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** La entrega y/o transferencia del ciento por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliaria, para el desarrollo del **PROYECTO**, se hará siempre y cuando **EL CONSTITUYENTE**, acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.
- b. Constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



de acuerdo con la normatividad local aplicable, sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

- c. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **EL CONSTITUYENTE**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- d. Certificado de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL CONSTITUYENTE**, o de un **FIDEICOMISO** constituido para el efecto. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.

En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán de manera individual los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días–.

- e. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- f. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL CONSTITUYENTE** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- g. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por el **CONSTITUYENTE**, los recursos aportados y por aportar por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc.), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del proyecto, **EL CONSTITUYENTE**, conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al fideicomiso constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes.

De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público de la sociedad **CONSTITUYENTE**.

- h. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por la sociedad **CONSTITUYENTE**, en la que indique lo siguiente:
  - Que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el

presente contrato y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

- Que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, no corresponden a terceros vinculados **EL CONSTITUYENTE** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.
- i. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **EL CONSTITUYENTE**, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- j. Informe preliminar de un **VEEDOR** designado por **LA FIDUCIARIA** y certificación del Contador Público de la sociedad **CONSTITUYENTE**, en caso de que exista inversión en obra y avance en la ejecución de la misma. Así mismo, el **VEEDOR** deberá certificar el porcentaje de avance de obra.
- k. Entregar el presupuesto, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por **EL CONSTITUYENTE** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto; así como también remitir a **LA FIDUCIARIA** dichos documentos en formato Excel.

**Parágrafo Primero:** El término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, será de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **meses**, contados a partir de la comunicación que remita **EL CONSTITUYENTE**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas (si así aplica), los cuales se prorrogarán automáticamente por \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **meses** adicionales.

Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** de las unidades inmobiliarias que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, previo a la suscripción del correspondiente Otrosí, **EL CONSTITUYENTE** informará al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la modificación, con el fin de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido, puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; caso en el cual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al envío de la notificación, **EL CONSTITUYENTE** deberán aportar a la **FIDUCIARIA** soporte

y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

**Parágrafo Segundo:** En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos, y proceder en este evento, con la restitución del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

**Parágrafo Tercero:** En evento en el cual, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** no acepte(n) la prórroga notificada por **EL CONSTITUYENTE**, estos primeros podrán terminar unilateralmente su vinculación a los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sin que les sea aplicada la sanción allí descrita.

**Parágrafo Cuarto:** **EL CONSTITUYENTE** deberán abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

## CAPÍTULO VI BENEFICIARIOS

**SÉPTIMA.- BENEFICIARIOS:** Es beneficiario del presente **CONTRATO**, el patrimonio autónomo que se constituya en virtud de un Contrato de Fiducia Inmobiliario, para el desarrollo del **PROYECTO**, del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS**, junto con eventuales rendimientos financieros, una vez **EL CONSTITUYENTE** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** previstas en el presente contrato, y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, suscritos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

**Parágrafo Primero:** El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, serán beneficiarios respecto de los **RECURSOS** entregados en virtud de los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, en el evento en que **EL CONSTITUYENTE** no acrediten el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** dentro del término contemplado en el presente contrato, o, desistan de su vinculación, o den por terminado anticipadamente este **CONTRATO**; casos en los cuales **LA FIDUCIARIA** deberá hacer entrega a su favor del cien por ciento (100%) del valor de su aporte, junto con los eventuales rendimientos financieros, que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan.

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

## CAPÍTULO VII OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



**OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA:**

- 8.1. Recibir y administrar durante la fase de preventas el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos por parte de **EL CONSTITUYENTE**.
- 8.2. Invertir en los **FIC**, los **RECURSOS** en virtud de lo dispuesto en el presente contrato, y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, suscritos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 8.3. Reportar a **EL CONSTITUYENTE** mensualmente, el movimiento del Fondo Abierto destinado al recibo de los **RECURSOS**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos por ella acordados con las personas interesadas en vincularse al proyecto, los cuales se encontrarán plasmados en el respectivo **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

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

- 8.4. Liberar los **RECURSOS** administrados una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**, y entregar y/o transferir del ciento por ciento (100%) de los mismos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del patrimonio autónomo que se constituya, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 8.5. En los eventos en los cuales la terminación de la relación contractual se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, efectuar la respectiva retención de las sumas de dinero que por concepto de indemnización por el incumplimiento o desistimiento de estos, indique **EL CONSTITUYENTE**, previa instrucción formal.
- 8.6. Liquidar el presente contrato en el evento en que **EL CONSTITUYENTE** no acrediten ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**.
- 8.7. Si vencido el plazo con el que cuenta **EL CONSTITUYENTE**, para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, es decir el tiempo de promoción y su prórroga, y este no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento, sin lugar a indemnización alguna, **LA FIDUCIARIA**, previa notificación de éste hecho por parte de **EL CONSTITUYENTE** al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de los **FIC**.
- 8.8. Si pasados diez (10) días de vencido el plazo de promoción del **PROYECTO**, junto con su prórroga, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL CONSTITUYENTE** la

- notificación a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en la que se indique no haber cumplido con **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a favor de cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de los **FIC**.
- 8.9. Registrar en la contabilidad del negocio fiduciario, la titularidad de los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en cabeza del(los) beneficiario(s) del presente contrato, una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos.
  - 8.10. Enviar mensualmente a **EL CONSTITUYENTE** un extracto que contenga el movimiento de los **FIC**, en lo referente a los recursos depositados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en el mencionado fondo.
  - 8.11. Entregar a **EL CONSTITUYENTE** las tarjetas de recaudo referenciado de **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO**, las cuales serán entregadas por éste a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
  - 8.12. Realizar el cargue bancario diariamente, de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO**.
  - 8.13. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **EL CONSTITUYENTE** cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por **EL CONSTITUYENTE** en el presente contrato, en la cláusula de domicilio y notificaciones.
  - 8.14. Informar a **EL CONSTITUYENTE** de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Encargo que consta en este documento.
  - 8.15. Llevar la contabilidad de conformidad con la normatividad vigente y presentar a los Organismos de Vigilancia y Control Fiscal, la información contable y financiera que éstos requieran del presente negocio fiduciario.
  - 8.16. 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.
  - 8.17. Informar al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado

el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.

8.18. Las demás establecidas en el presente contrato o en la ley.

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

**NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL CONSTITUYENTE:** Son obligaciones de **EL CONSTITUYENTE**, además de las establecidas en la ley y en el presente **CONTRATO** en otras cláusulas, las siguientes:

- 9.1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 9.2. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, a través de los **FIC**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.
- 9.3. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
- 9.4. **EL CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
- 9.5. **EL CONSTITUYENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 y Circular Externa 004 de 2024 de la Superintendencia de Industria y Comercio; así como las que

posteriormente las modifiquen, complementen o sustituyan. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dichas Circulares.

- 9.6. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conforman el mismo.
- 9.7. Entregar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 9.8. Informar al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado su vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deberán cumplir la condiciones exigidas por **LA FIDUCIARIA** en el presente **CONTRATO**.
- 9.9. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 9.10. Suscribir junto con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero a los **FIC**; documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 9.11. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT -, así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL CONSTITUYENTE** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- 9.12. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 9.13. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.



- 9.14. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido de **EL CONSTITUYENTE** devolverán a éstos, los dineros depositados en los **FIC** junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento.
- 9.15. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, **EL CONSTITUYENTE** tiene la facultad de aplicar a cargo de aquellos, la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el porcentaje de penalidad establecido en los **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, al momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba la solicitud de desistimiento o reciba instrucción de **EL CONSTITUYENTE** de dar por terminado el presente contrato. La indemnización se aplica al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por cuenta única y exclusiva de **EL CONSTITUYENTE**, para lo cual se observarán los términos establecidos en el presente contrato.
- 9.16. Notificar por escrito a cada a **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.
- 9.17. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos, que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior, continúen siendo consignados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en los **FIC**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
- 9.18. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
- 9.19. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
- 9.20. 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.
- 9.21. Pagar a **LA FIDUCIARIA** la remuneración pactada en este contrato.
- 9.22. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, futuros adquirentes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

- 9.23. Impartir a **LA FIDUCIARIA** las demás instrucciones que se requieran el cumplimiento del objeto de este contrato.
- 9.24. Mantener vigentes las pólizas de seguros exigidas en el presente **CONTRATO**, y remitir a **LA FIDUCIARIA** los anexos que se deriven de las mismas, junto con los correspondientes soportes de pago.
- 9.25. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión, así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el Encargo Fiduciario.
- 9.26. Remitir a **LA FIDUCIARIA** de manera trimestral un informe con el registro fotográfico de la exhibición de la publicidad remitida por la Fiduciaria a éste.
- 9.27. Las demás que normativamente sean aplicables, y las previstas en este **CONTRATO**.

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

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

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

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

- 11.1 Exigir a **EL CONSTITUYENTE** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- 11.2 Facturar mensualmente a **EL CONSTITUYENTE** la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato de fiducia.
- 11.3 Percibir la comisión fiduciaria pactada.
- 11.4 Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO VIII GESTIÓN DE RIESGOS

**DÉCIMA TERCERA.- GESTIÓN DE RIESGOS:** Los riesgos particulares asociados al negocio a que se refiere este **CONTRATO**, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por **LA FIDUCIARIA** y aceptada por **EL CONSTITUYENTE**, en virtud de la cual se celebra este **CONTRATO** y forma parte integral del mismo. Adicionalmente **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos de tipo general asociados a este **CONTRATO**.

**RIESGO LEGAL:** **LA FIDUCIARIA** cuenta con un procedimiento para la estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del **CONTRATO**, la revisión de las obligaciones y derechos de **EL CONSTITUYENTE** y de **LA FIDUCIARIA**.

Con relación al **SIAR (SISTEMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS)** **LA FIDUCIARIA** cuenta con un sistema integrado por los siguientes sistemas:

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



**RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

**RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL CONSTITUYENTE**, conoce y acepta que, para el presente negocio, dado que no posee portafolio de inversión asociado, **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

**RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL CONSTITUYENTE**, conocen y acepta que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

**RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual contempla las etapas y los elementos para la administración de este riesgo y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento. Adicionalmente, cuenta con manuales, procedimientos y sistemas de información que permiten realizar el seguimiento y control a las transacciones de **EL CONSTITUYENTE**.

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

Las **PARTES** con la suscripción del presente **CONTRATO**, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente **CONTRATO**.

## CAPÍTULO IX GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

**DÉCIMA CUARTA.- REMUNERACIÓN:** La **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de remuneración por su gestión en desarrollo del presente **CONTRATO** las siguientes sumas mensuales o por fracción de mes según corresponda:

- 14.1. La suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_) **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, más **IVA**, como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, previa a la firma del contrato fiduciario.

- 14.2. Una comisión fija mensual, equivalente a \_\_\_\_\_ (**\$ \_\_\_\_\_**) **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES**, más **IVA**, desde la fecha de firma del contrato y hasta la liquidación del mismo.
- 14.3. La suma equivalente a \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_ m/cte)**, más **IVA**, por cada desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 14.4. La suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (\_\_\_ SMMLV)**, más **IVA**, por cada, cesión, modificación, reglamentación, adición o aclaración que deba efectuársele al presente **CONTRATO**, que deberá ser cancelado en la fecha de firma del documento privado que contenga el acto de modificación, adición o aclaración.
- 14.5. La suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_\_ SMLMV)**, más **IVA**, por la gestión operativa que deba realizar la **FIDUCIARIA** en el evento en que **EL CONSTITUYENTE** decida ceder el presente **CONTRATO** a otra sociedad fiduciaria.
- 14.6. Las comisiones generadas por la administración de **RECURSOS** en los **FIG**.
- 14.7. En caso de que surjan en desarrollo del **CONTRATO** asistencias a reuniones (presenciales o virtuales) tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, comités, o actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales, entre otras que requiera la asistencia de funcionarios de **LA FIDUCIARIA**, se cobrará la siguiente tarifa: **Presidente:** Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) salarios mínimos legales vigentes al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General:** Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) salarios mínimos legales vigentes al momento de su pago. Serán a cargo del **CONSTITUYENTE**, todos los gastos relacionados la constitución del contrato, ejecución y liquidación del mismo, tales como, los honorarios de cualquier tipo, impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás en que incurra la fiduciaria para el desarrollo y defensa del negocio, así como por desplazamientos de los funcionarios de la Fiduciaria fuera de las ciudades de Bogotá D.C. o Medellín.
- 14.8. **COMISIONES EVENTUALES:**
- 14.8.1. Por la emisión de poderes, certificaciones, coadyuvancias o cualquier documento para trámites administrativos, se generará a favor de **LA FIDUCIARIA** una comisión equivalente a [\*] ([\*] **SMLMV**), más **IVA**.
- 14.8.2. En el evento que en desarrollo del **CONTRATO**, la Fiduciaria sea demandada o tenga que iniciar un proceso judicial, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento en las actuaciones procesales correspondientes, a una comisión equivalente a [\*] ([\*] **SMLMV**), más **IVA**, sin perjuicio de que **EL CONSTITUYENTE** deberá contratar y designar a los abogados y asesores correspondientes para la defensa de la Fiduciaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO X PUBLICIDAD, DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



**DÉCIMA SEXTA.- PUBLICIDAD: EL CONSTITUYENTE** no podrá efectuar directamente o a través de un tercero, publicación alguna ni ningún tipo de publicidad en medios de comunicación de cualquier naturaleza que involucren directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**, salvo que ésta haya impartido su aprobación previa y escrita, caso en el cual **EL CONSTITUYENTE** se obligarán a dar estricto cumplimiento a todas las normas sobre publicidad que rigen para las sociedades fiduciarias.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- VIGENCIA:** El **CONTRATO** permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan **RECURSOS** objeto de administración, sin perjuicio de que pueda darse por terminado en el evento de acaecer alguna y/o varias las causales establecidas en el **CONTRATO**.

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

- 18.1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 18.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
- 18.3. Por vencimiento del término estipulado.
- 18.4. Por incumplimiento de **EL CONSTITUYENTE**, en relación con la presentación y actualización en forma veraz y verificable exigida por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT-.
- 18.5. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
- 18.6. Por mutuo acuerdo escrito entre **LAS PARTES**, quedando obligada **EL CONSTITUYENTE** a notificar esta circunstancia a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 18.7. Por solicitud de **EL CONSTITUYENTE** de manera unilateral, previa notificación a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
- 18.8. Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en este contrato.
- 18.9. Por orden judicial o de autoridad administrativa competente.
- 18.10. Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

**Parágrafo:** Al momento en que ocurra una cualquiera de las causales de terminación del **CONTRATO** previstas en este documento o en la ley, y haya lugar a la devolución de **RECURSOS**, la **FIDUCIARIA** procederá a girar tales **RECURSOS** a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación de conformidad con las cláusulas de beneficio y liquidación del presente **CONTRATO**.

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

- 19.1. En primer término **EL CONSTITUYENTE** procederán al pago de las sumas que se deban a **LA FIDUCIARIA** por concepto de su remuneración no pagada, así como de la totalidad de los gastos y costos que se adeuden por cualquier concepto, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de la **FIDUCIARIA**

- de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 19.2. En segundo término se procederá con el pago de los demás gastos directos e indirectos en que se incurra con ocasión a la ejecución el encargo fiduciario.
- 19.3. La **FIDUCIARIA** entregará a **EL CONSTITUYENTE**, el resultado de su gestión, entendiéndose que, si no se hubiesen formulado observaciones, se habrá terminado el **CONTRATO**, y, en consecuencia, el vínculo contractual que se generó, entendiéndose liquidado el mismo, sin más actos, requisitos o formalidades adicionales. Lo anterior, sin perjuicio en que en cualquier momento **EL CONSTITUYENTE**, puedan presentar las observaciones, quejas o reclamos que considere pertinentes.

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

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

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

## **CAPÍTULO XI CESIONES Y MÉRITO EJECUTIVO**

**VIGÉSIMA.- CESIÓN: EL CONSTITUYENTE** podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este **CONTRATO**, previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y notificación de tal circunstancia a la totalidad de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado los **FIC**; 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**.

Aceptada dicha cesión, esta se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la **FIDUCIARIA**, para su aceptación, en el cual conste el nombre, dirección, correo electrónico y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el **CONTRATO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la **FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este **CONTRATO**.



La **FIDUCIARIA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o de terceros, o de la **FIDUCIARIA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna, quedando entendido que la cesión se registrará y quedará en firme ante la **FIDUCIARIA** hasta tanto se atiendan a los comentarios, modificaciones o aclaraciones requeridos por esta última.

**Parágrafo Primero:** Adicionalmente, en virtud de la cesión que pretenda efectuar **EL CONSTITUYENTE**, en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la **FIDUCIARIA**, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la **FIDUCIARIA** lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la **FIDUCIARIA**, en desarrollo del objeto del presente **CONTRATO**.

**Parágrafo Segundo:** En todo caso, queda entendido que la **FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a **EL CONSTITUYENTE**, sin que para ello se requiera motivación alguna.

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

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

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - IRREVOCABILIDAD:** El presente **CONTRATO** será irrevocable durante el término de duración previsto.

## CAPÍTULO XII DOMICILIO, NOTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES

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

### **EL CONSTITUYENTE:**

Dirección:  
Ciudad:  
Teléfono:  
Correo electrónico:

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



## **LA FIDUCIARIA**

### **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.:**

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3

Ciudad: Bogotá D.C.

Teléfono (601) 390 0800

Correo Electrónico: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

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

**VIGÉSIMA CUARTA. –. NO LOCALIZACIÓN DEL CONSTITUYENTE:** En el evento que no sea posible la localización de **EL CONSTITUYENTE**, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en la **FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del **CONTRATO** no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del presente **CONTRATO** y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta la concurrencia de los activos del encargo fiduciario, y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los activos del encargo fiduciario no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará a **EL CONSTITUYENTE**, y si este no aporta los recursos, la **FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el **CONTRATO** por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **CONTRATO**.

2. Si el objeto del **CONTRATO** se agotó, o se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta que si existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL CONSTITUYENTE**, este desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL CONSTITUYENTE** realice los pagos respectivos hasta su concurrencia, y en caso de existir excedentes y/o remanentes, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en los fondos que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **CONTRATO**, quedando facultada la **FIDUCIARIA**, para terminar el presente **CONTRATO** de pleno derecho y en consecuencia podrá suscribir el acta de terminación.

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

## **VIGÉSIMA QUINTA. - CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

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



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

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

Igualmente manifiestan que conocen y aceptan, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

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

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

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DEFENSOR DEL CLIENTE: EL CONSTITUYENTE** manifiesta que la **FIDUCIARIA** lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Cliente Financiero de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, conoce quien ostenta ese cargo en la **FIDUCIARIA**, que conoce las funciones y obligaciones la figura del Defensor del Cliente Financiero, y que se le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente al Defensor del Cliente con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley 795 de 2003 y su Decreto Reglamentario 690 del mismo año, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES:** Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que la **FIDUCIARIA** en desarrollo

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS -  
PREVENTAS \_\_\_\_\_**

Página 28 de 29

del objeto del presente **CONTRATO** será encargada de los datos personales y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web [www.fiducial.com](http://www.fiducial.com), y que **EL CONSTITUYENTE** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

**VIGÉSIMA NOVENA. -INDEMNIDAD:** Con la firma del presente **CONTRATO, EL CONSTITUYENTE** manifiesta:

a) Se obligan a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente **CONTRATO** y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** derivadas de la ejecución del presente **CONTRATO** y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia.

b) Se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL CONSTITUYENTE**.

**TRIGÉSIMA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente **CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente **CONTRATO** en \_\_\_\_\_, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los \_\_\_\_\_.

**LA FIDUCIARIA,**

\_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
NIT. 800.171.372-1

**EL CONSTITUYENTE,**

\_\_\_\_\_  
\*[Nombre]  
\* C.C. No. \_\_\_\_\_ de \*[\_]\*  
Representante Legal  
\*[Nombre Sociedad]  
\*[NIT]\*

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducial.com](mailto:fiduciaria@fiducial.com) [servicioalcliente@fiducial.com](mailto:servicioalcliente@fiducial.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducial.com](http://www.fiducial.com)



**ESTA PÁGINA HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO  
IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - PREVENTAS \_\_\_\_\_**

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

