

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES PRIVADAS

* Campos obligatorios

NÚMERO DE ENCARGO FIDUCIARIO*	BENEFICIARIO*	CONSTRUCTOR V/O ENCARGANTE COMERCIALIZADOR*			
CÓDIGO*	PROYECTO*	SUBPROYECTO*	TORRE*	PISO*	APARTAMENTO*

1. ENCARGANTES

APELLIDOS Y NOMBRES*		APELLIDOS Y NOMBRES	
NO. IDENTIFICACIÓN*	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN*	NO. IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN		DIRECCIÓN	
BANCO	TIPO DE CUENTA	No. DE CUENTA	
	AHORRO CORRIENTE		
APELLIDOS Y NOMBRES		APELLIDOS Y NOMBRES	
NO. IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	NO. IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN		DIRECCIÓN	

2. VALOR DE REFERENCIA DE LA UNIDAD PRIVADA *(Será el señalado a continuación o, en todo caso, el señalado conforme a lo establecido en la definición "VALOR DE REFERENCIA DE LA UNIDAD PRIVADA". Este valor se establece única y exclusivamente para determinar el PLAN DE PAGOS)*

VALOR DE REFERENCIA DE LA UNIDAD PRIVADA EN PESOS COP	CANTIDAD EN LETRAS

3. VALOR DE REFERENCIA CUOTA INICIAL *(Corresponde a la suma sobre la cual se calcula el PLAN DE PAGOS)*

VALOR DE LA CUOTA INICIAL EN PESOS COP	CANTIDAD EN LETRAS

4. PLAN DE PAGOS *(Será el señalado a continuación y con lo establecido en los términos en la definición "PLAN DE PAGOS")*

VALOR	FECHA	VALOR	FECHA	VALOR	FECHA
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD
	AAAA MM DD		AAAA MM DD		AAAA MM DD

5. CLÁUSULA PENAL

Será la señalada en el DOCUMENTO ADICIONAL que suscriban directamente el ENCARGANTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR la cual será acordada directamente entre estos sin intervención alguna de la FIDUCIARIA.

6. CONDICIONES ESPECIALES

Nota: Las inversiones que se realicen en desarrollo de este encargo no tendrán efecto cuando se constituyan mediante cheques y estos resulten devueltos. Las obligaciones que asume Fiduciaria Davivienda S.A. tienen el carácter de medio y no de resultado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

FD-EF-V05-01

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES PRIVADAS

Entre los suscritos, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en adelante la FIDUCIARIA, sociedad de servicios financieros legalmente constituida, por una parte, y por la otra, el ENCARGANTE, identificado según aparece en la carátula y/o constancia de apertura del presente contrato, quien para los efectos del mismo se denominará el ENCARGANTE, se suscribe el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES PRIVADAS, el cual de manera general se rige por la ley mercantil y, en especial, por las cláusulas siguientes:

DEFINICIONES: Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

- **BENEFICIARIO:** Es todo sujeto de derecho que pueda adquirir derechos y obligaciones, el cual se encuentra señalado en la Cláusula Segunda (Beneficiario) de este contrato.
- **CONSTRUCTOR:** Es la entidad señalada en la carátula y/o constancia de apertura de este contrato, quien será el responsable del cumplimiento de las especificaciones de obra, de la terminación de la construcción, de los compromisos relativos a la calidad, el valor - precio, los plazos de entrega de las unidades privadas y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO.
- **CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ O CONTRATO MATRIZ:** Es el contrato de encargo fiduciario celebrado entre la FIDUCIARIA y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mediante el cual la primera se compromete a recibir, previa la celebración de un encargo fiduciario de adhesión e inversión para la separación de unidades privadas con cada uno de los potenciales compradores, los recursos relacionados en el PLAN DE PAGOS (numeral cuatro (4) de la carátula y/o constancia de apertura de este contrato), asociados a la separación de la unidad privada, y a entregarlos al BENEFICIARIO, una vez el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR acredite ante la FIDUCIARIA las condiciones pactadas en la Cláusula Primera (Objeto) de este documento.
- **DOCUMENTO ADICIONAL:** Es el documento suscrito directamente entre el ENCARGANTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en el que se definen, entre otros, los siguientes aspectos: (i) plan de pagos; (ii) valor de referencia de la unidad privada (el cual podrá ser fijo o variable); (iii) valor de la cuota inicial; (iv) cláusula penal; y, (v) cuenta bancaria en la que la FIDUCIARIA deberá devolver los recursos al ENCARGANTE en los eventos de no culminar el proceso de vinculación y/o en caso de desistimiento. Respecto de los aspectos mencionados anteriormente, incluidos en el DOCUMENTO ADICIONAL, los comparecientes declaran conocer y aceptar que los mismos tienen plena validez y efectos frente a la FIDUCIARIA.
- **ENCARGANTE:** Son las personas naturales o jurídicas que suscriben los encargos fiduciarios de adhesión e inversión para la separación de unidades privadas con el propósito de separar una unidad privada resultante del PROYECTO.
- **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR:** Es la sociedad señalada en la carátula y/o constancia de apertura de este contrato, pudiendo tener también el rol de CONSTRUCTOR.
- **FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
- **PLAN DE PAGOS:** Es la relación de las sumas de dinero que se obliga a desembolsar el ENCARGANTE, en las fechas y cantidades acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o BENEFICIARIO, correspondientes a la separación de la unidad privada. El PLAN DE PAGOS será el señalado en el numeral cuatro (4) de la carátula y/o constancia de apertura de este contrato o en el DOCUMENTO ADICIONAL.
- **PROYECTO:** Se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación de las unidades privadas que se desarrollen sobre el lote, con sujeción a las licencias necesarias que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO será por cuenta exclusiva del CONSTRUCTOR.
- **VALOR DE REFERENCIA DE LA UNIDAD PRIVADA:** Es el valor que podrá estar señalado en el numeral dos (2) de la carátula y/o en la constancia de apertura de este contrato, o podrá estar señalado dentro del DOCUMENTO ADICIONAL.
- **VALOR FINAL DE LA UNIDAD PRIVADA:** Es el valor real y total de la unidad privada. El valor de la unidad privada relacionado inicialmente como VALOR DE REFERENCIA DE LA UNIDAD PRIVADA, podrá modificarse de conformidad con lo establecido sobre el particular en el DOCUMENTO ADICIONAL.

CLÁUSULAS LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS A LOS DERECHOS DEL ENCARGANTE:

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA | (Cláusula Sexta) |
| 2. COMISIÓN DE LA FIDUCIARIA | (Cláusula Novena) |
| 3. DEVOLUCIÓN DEL DINERO | (Cláusula Décima Primera) |
| 4. CLÁUSULA PENAL | (Cláusula Décima Segunda) |
| 5. CAUSALES DE TERMINACIÓN | (Cláusula Décima Cuarta) |
| 6. LIQUIDACIÓN | (Cláusula Décima Quinta) |
| 7. ARREGLO DE CONFLICTOS | (Cláusula Décima Séptima) |

PRIMERA. OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que el ENCARGANTE desembolse los recursos relacionados en el PLAN DE PAGOS (numeral cuatro (4) de la carátula y/o constancia de apertura de este contrato), correspondientes a la separación de la unidad privada, para que la FIDUCIARIA

los administre e invierta con la destinación específica de entregarlos al BENEFICIARIO, una vez el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR acredite las siguientes condiciones:

1. Que haya entregado una copia de la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda; esta condición solo aplicará para proyectos destinados a vivienda.
2. Que haya entregado una copia de la licencia de construcción así como de las licencias y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO, que se encuentren relacionados en el CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ.
3. Que la FIDUCIARIA determine que se cuenta con el número mínimo de vinculaciones a través de la celebración de los contratos de encargo fiduciario para la separación de unidades privadas necesarias para cumplir el punto de equilibrio establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ para iniciar la construcción del PROYECTO. Si el PROYECTO se desarrolla por etapas, esta condición se verificará respecto a cada uno de los adendos suscritos.
4. Que haya entregado: (i) copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor o cualquier otra modalidad de crédito vinculado al desarrollo del PROYECTO; o, (ii) en el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes a los antes mencionados o se opte por otro sistema de financiación, una certificación suscrita por su representante legal y su contador público o revisor fiscal, según se indique en el CONTRATO MATRIZ, sobre el origen y suficiencia de los recursos, así como cualquier otro documento que se encuentre relacionado en el CONTRATO MATRIZ.
5. Que haya entregado una certificación, suscrita por su representante legal y su contador público o revisor fiscal, que incluya el valor de ventas de las unidades privadas separadas ante la FIDUCIARIA, y el valor total actualizado de los costos directos del PROYECTO, conforme a lo establecido en el CONTRATO MATRIZ.
6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades privadas resultantes a los ENCARGANTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado el certificado de tradición y libertad del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO, con fecha de expedición no superior a 30 días.
7. Que haya actualizado a la FIDUCIARIA los documentos relacionados con SARLAFT.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si de la revisión de los documentos de que trata el numeral seis (6) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, esta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o al BENEFICIARIO, a efectos que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima (Duración del Contrato) de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Una vez se evidencie que se acreditaron las condiciones aquí señaladas, la FIDUCIARIA realizará el desembolso al BENEFICIARIO de la totalidad de los recursos recibidos de parte de los ENCARGANTES asociados al PROYECTO, quedando aquel como responsable frente a terceros y a los ENCARGANTES.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que al momento de la acreditación de las condiciones aquí señaladas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o BENEFICIARIO hubiese constituido un patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO, los recursos administrados serán girados a dicho patrimonio autónomo.

SEGUNDA. BENEFICIARIO DEL ENCARGO FIDUCIARIO: Lo será el sujeto identificado en la carátula y/o constancia de apertura de este contrato, quien a la acreditación de las condiciones mencionadas en la cláusula anterior tendrá derecho a recibir de la FIDUCIARIA los recursos que conforman el encargo fiduciario más sus rendimientos, descontando previamente los impuestos y retención en la fuente a que haya lugar, así como las sumas que adeude el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a la FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA al cierre de cada año para efectos fiscales, reportará al ENCARGANTE o al BENEFICIARIO, de acuerdo con la acreditación de las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto), de la siguiente manera:

- a. Si el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR acreditó las condiciones, los rendimientos financieros y la retención en la fuente, causados y pagados durante el año serán informados a favor del BENEFICIARIO.
- b. Si el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no ha acreditado las condiciones, los rendimientos financieros y la retención en la fuente, causados y pagados durante el año serán informados a favor del ENCARGANTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con plena autonomía para manejar el proceso de venta de las unidades privadas, el cual está sujeto a la disponibilidad de las mismas. Una vez los recursos hayan sido entregados por la FIDUCIARIA al BENEFICIARIO, deberán ser destinados para el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Una vez la FIDUCIARIA le entrega los recursos al BENEFICIARIO o a quien éste indique, se lo informará al ENCARGANTE a través de los informes periódicos. De igual manera en dicho documento se informará si el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no acreditó las condiciones dentro del plazo establecido para este efecto o que se presentó el evento establecido en el numeral siete (7) de la Cláusula Décima Cuarta (Causales de Terminación) del presente contrato.

TERCERA. PAGOS DIRECTOS: En el evento que la FIDUCIARIA haya efectuado la entrega de los recursos al BENEFICIARIO, el ENCARGANTE deberá continuar efectuando los pagos pendientes directamente al



ENCARGANTE COMERCIALIZADOR donde este le indique.

CUARTA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: La FIDUCIARIA invertirá los recursos recibidos por parte del ENCARGANTE en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella. Los rendimientos que generen dichos recursos, serán entregados al BENEFICIARIO en el evento que este acredite las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto), y no harán parte del valor de la unidad privada. Los rendimientos serán entregados al ENCARGANTE si se llegare a presentar alguno de los eventos estipulados en la cláusula Décima Primera (Devolución del Dinero) de este contrato.

QUINTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones, además de las previstas en las normas legales:

1. Recibir y administrar los dineros entregados por el ENCARGANTE en la forma y términos establecidos en este contrato y la ley.
2. Presentar los informes periódicos en los términos señalados en la Cláusula Octava (Informes Periódicos) de este contrato.
3. Evaluar, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no comprometa la viabilidad del PROYECTO.
4. Entregar al BENEFICIARIO los recursos administrados junto con sus rendimientos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se radique la solicitud a la FIDUCIARIA y esta haya evidenciado las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ y en la Cláusula Primera (Objeto) de este contrato.
5. Entregar al ENCARGANTE los recursos administrados al acaecimiento de cualquiera de las causales señaladas en la Cláusula Décima Primera (Devolución del Dinero) de este contrato.
6. Invertir los recursos en la forma prevista en la Cláusula Cuarta (Administración de los Recursos) de este contrato.
7. Llevar la contabilidad en la forma establecida para este efecto y de conformidad con la normatividad vigente.
8. Elegir y autorizar al abogado que adelantará el estudio de títulos para determinar la viabilidad para el desarrollo del PROYECTO en el (los) lote(s).
9. Entregar al ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO los respectivos certificados de retención en la fuente para propósitos fiscales.
10. Cumplir con lo señalado en el numeral seis (6) del Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica denominada Cláusulas y Prácticas Abusivas o cualquier norma o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

SEXTA. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente contrato. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra, los compromisos relativos a la calidad y al valor-precio de las unidades privadas resultantes del PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del mismo, los cuales serán responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Igualmente se deja constancia que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o al BENEFICIARIO, al ENCARGANTE y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente contrato. No obstante lo anterior, la FIDUCIARIA responderá exclusivamente, por los errores u omisiones que se llegaren a producir en el desarrollo de su gestión.

PARÁGRAFO. ADVERTENCIA: La gestión del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar la realiza la FIDUCIARIA procurando las mejores condiciones posibles para los inversionistas del mismo, teniendo en cuenta las características de las operaciones a ejecutar, la situación del mercado al momento de la ejecución, los costos asociados, la oportunidad de mejorar el precio y demás factores relevantes. No obstante lo anterior, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante el ENCARGANTE ni ante el BENEFICIARIO de los resultados financieros de las inversiones realizadas en dicho Fondo, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que lo integran.

En los casos en que el BENEFICIARIO y/o el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya(n) acreditado las condiciones enunciadas en la Cláusula Primera (Objeto) de este contrato, los riesgos financieros de las inversiones realizadas por el Fondo corresponderán en su integridad al BENEFICIARIO.

En el evento en que no se dé cumplimiento al objeto del presente contrato, los riesgos financieros de las inversiones realizadas por el Fondo, corresponderán en su integridad al ENCARGANTE.

Asimismo, la FIDUCIARIA ha realizado un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se puedan presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE: Son obligaciones del ENCARGANTE las siguientes:

1. Entregar a la FIDUCIARIA los dineros que constituirán el Encargo Fiduciario de Inversión, en las fechas y cantidades previstas en el PLAN DE PAGOS (numeral cuatro (4) de la carátula y/o constancia de apertura de este contrato).
2. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención

de lavado de activos y financiación del terrorismo y actualizar dicha información anualmente o cuando la FIDUCIARIA lo requiera.

Son derechos del ENCARGANTE los siguientes:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el informe periódico de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Solicitar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR el folleto informativo denominado "Fiducia de Preventas", elaborado por la FIDUCIARIA y la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Desistir del presente contrato. En cuyo evento el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR podrá solicitar a la FIDUCIARIA que efectúe el descuento por concepto de la cláusula penal, pactada directamente entre el ENCARGANTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, y demás sumas de dinero a que haya lugar.
4. Recibir los recursos entregados junto con los rendimientos, si los hubiere, en el evento en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no acredite(n) ante la FIDUCIARIA las condiciones señaladas en la Cláusula Primera (Objeto) del presente contrato o que se presente el evento establecido en el numeral siete (7) de la Cláusula Décima Cuarta (Causales de Terminación) del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el ENCARGANTE incumple el PLAN DE PAGOS, este podrá, si así se lo indica el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a la FIDUCIARIA, perder el derecho a la separación de la unidad privada, y por consiguiente se dará por terminado el presente contrato por incumplimiento de esta obligación a cargo del ENCARGANTE.

No obstante lo anterior, si el ENCARGANTE incumple el PLAN DE PAGOS, y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR opta por no solicitar la terminación de este contrato, podrá cobrarle al ENCARGANTE intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley sobre el valor de la cuota o cuotas incumplidas. Dichos intereses serán depositados por el ENCARGANTE junto con las cuotas conforme a lo señalado en el PLAN DE PAGOS. Teniendo en cuenta lo anterior, la identificación, facturación, contabilización y la responsabilidad tributaria de las sumas correspondientes a intereses de mora será única y exclusivamente del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y serán entregadas al mismo, únicamente acreditadas las condiciones mencionadas en la Cláusula Primera (Objeto). Es importante precisar que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación de los intereses de mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ENCARGANTE declara conocer y aceptar que deberá completar el proceso de vinculación con la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad privada, para lo cual entregará la totalidad de los documentos solicitados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de manera oportuna con el fin de culminar el proceso de vinculación en el plazo anteriormente citado. En el evento que el proceso de vinculación del ENCARGANTE no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que éste desiste de la separación de la unidad privada objeto de negociación y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR estará facultado para disponer de la unidad privada a favor de nuevos clientes interesados en la misma. Los recursos entregados por el ENCARGANTE quedarán a su disposición para ser reclamados ante la FIDUCIARIA.

OCTAVA. INFORMES PERIÓDICOS: La FIDUCIARIA presentará informes periódicos mediante el envío de una memoria al ENCARGANTE y al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o al BENEFICIARIO rendición de cuentas en la cual se indique en forma detallada las gestiones realizadas por la FIDUCIARIA. El mismo se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicho informe periódico se entregará mínimo cada seis (6) meses o cuando éste así lo solicite, sin perjuicio de que a la terminación del presente contrato la FIDUCIARIA rinda un informe de su gestión.

NOVENA. COMISIÓN DE LA FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA para efectos de la remuneración, solo tomará la que recibe como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, la cual se encuentra señalada en el prospecto y en el reglamento del mismo. Esta comisión se liquida y se cobra diariamente y es deducida por la FIDUCIARIA directamente de los recursos invertidos en el mencionado fondo.

El reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar se encuentra publicado en el sitio web de la Fiduciaria www.fidudavivienda.com.

DÉCIMA. DURACIÓN DEL CONTRATO: La duración del presente contrato dependerá de la duración del CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ suscrito por la FIDUCIARIA con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Para las prórrogas, en caso de que las llegare a haber, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar una comunicación al ENCARGANTE explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando el ENCARGANTE facultado para desistir de la negociación en el evento en que no esté de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberá proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se le aplique ningún tipo de penalidad. Una vez vencido el plazo del CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ, o en su defecto, una vez se cumpla alguna de las causales señaladas en la Cláusula Décima Cuarta (Causales de Terminación) de este contrato, este se entenderá terminado.

PARÁGRAFO: Si el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no acredita las condiciones señaladas en la Cláusula Primera (Objeto) del presente contrato, dentro del plazo inicialmente establecido, las prórrogas, en el evento en que las hubiere, se darán respecto de aquellos ENCARGANTES que decidan voluntariamente aceptarlas y frente a aquellos que decidan retirarse, lo podrán hacer sin que se les genere ningún tipo de penalidad.



DÉCIMA PRIMERA. DEVOLUCIÓN DEL DINERO: La FIDUCIARIA le restituirá al ENCARGANTE el saldo total de las sumas que hubiere desembolsado de acuerdo con lo establecido en el PLAN DE PAGOS (numeral cuatro (4) de la carátula y/o constancia de apertura del presente contrato) junto con los rendimientos obtenidos, si los hubiere, por los siguientes eventos:

1. Si vencido el plazo del CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ y sus prórrogas, si las hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no ha acreditado las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto).
2. Por inclusión del BENEFICIARIO, del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o del ENCARGANTE en las listas de cautela.
3. Por la solicitud de desistimiento por parte del ENCARGANTE de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décima Tercera (Desistimiento del ENCARGANTE) de este contrato.
4. Por la terminación del CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, ante la imposibilidad de acreditar las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto) o cuando se infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo porque las condiciones del mercado, financieras y/o jurídicas así lo evidencien.

Dicha devolución se realizará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al acaecimiento de las causales señaladas en los numerales uno (1) y dos (2) de la presente cláusula siempre y cuando la FIDUCIARIA cuente con la información necesaria para proceder con la citada devolución de recursos, o dentro del mismo término una vez presentada la solicitud formal ante la FIDUCIARIA a que hace referencia los numerales tres (3) y cuatro (4) de la presente cláusula y que la FIDUCIARIA cuente con la información necesaria para proceder con la citada devolución de recursos.

DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL: Será la señalada en el DOCUMENTO ADICIONAL, la cual será acordada directamente entre el ENCARGANTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sin intervención alguna de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: Se reitera que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación del valor o de los porcentajes de la cláusula penal.

DÉCIMA TERCERA. DESISTIMIENTO DEL ENCARGANTE: El ENCARGANTE tendrá la facultad de desistir del presente contrato notificando por escrito a la FIDUCIARIA y al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Las sumas de dinero que el ENCARGANTE hubiere desembolsado, de acuerdo con lo establecido en el PLAN DE PAGOS (numeral cuatro (4) de la carátula y/o constancia de apertura de este contrato), le serán devueltas junto con los rendimientos obtenidos, una vez el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR instruya a la FIDUCIARIA la entrega de los recursos e informe si hay lugar a la deducción de sumas por concepto de la cláusula penal.

DÉCIMA CUARTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente encargo fiduciario se terminará y consecuentemente se liquidará, además de las causas legales, por las siguientes:

1. Mutuo acuerdo del ENCARGANTE, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, expresado por escrito.
2. Desistimiento del ENCARGANTE.
3. Incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato a cargo del ENCARGANTE.
4. Por no acreditarse las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto) de este contrato dentro del plazo establecido en el CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ o sus prórrogas si las hubiere, suscritor por la FIDUCIARIA con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.
5. Por cumplimiento cabal del objeto.
6. Por haber sido el ENCARGANTE, el BENEFICIARIO o el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR incluido(s) dentro de una de las listas de cautela verificadas por la FIDUCIARIA.
7. Por decisión de terminación del CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, cuando el PROYECTO no pueda llevarse a cabo porque las condiciones del mercado, financieras y/o jurídicas no se lo permiten. Lo anterior, por cuanto se genera la imposibilidad de acreditar las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto).

PARÁGRAFO: Será de igual forma causal de terminación del presente contrato, la muerte del (de los) ENCARGANTE(S), caso en el cual los dineros depositados por este(os) se mantendrán en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar hasta tanto sean entregados conforme a las normas sucesorales vigentes. En virtud de lo anterior, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR podrá disponer de la unidad privada separada por el (los) ENCARGANTE(S).

DÉCIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN: Al presentarse alguna de las causales de terminación enumeradas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del presente encargo fiduciario. En los eventos contemplados en los numerales dos (2) y tres (3) de la cláusula anterior, según sea el caso, la FIDUCIARIA procederá a liquidar el encargo fiduciario, haciendo entrega al ENCARGANTE de los dineros entregados junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de la suma acordada como cláusula penal en el DOCUMENTO ADICIONAL y previa comunicación escrita del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En caso de terminación por cumplimiento cabal del objeto (numeral cinco (5)), es decir, al acreditarse por parte del BENEFICIARIO y/o del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto) de este Contrato, la FIDUCIARIA hará entrega de los recursos entregados por el ENCARGANTE más los rendimientos obtenidos por la administración de los mismos, descontando previamente los impuestos y retención en la fuente a que haya lugar, así como las sumas que adeude el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o el BENEFICIARIO a la FIDUCIARIA.

DÉCIMA SEXTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, lo podrá hacer directamente en las oficinas de esta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo, podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA Doctor Andrés Augusto Garavito Colmenares, como Defensor Principal, y como Suplente, el Doctor José Guillermo Peña González, quienes atenderán tales reclamaciones en la Avenida 19 No. 114 - 09 Oficina 502, teléfonos 601-2131370 / 601-2131322 en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., al correo electrónico defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com o a través de la página web <https://www.defensoriapgabogadosasociados.com>, abogados de la Oficina PG Abogados Asociados; o a quien haga sus veces. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor del Consumidor Financiero están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente, se precisa que los trámites ante el Defensor del Consumidor Financiero son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

DÉCIMA SÉPTIMA. ARREGLO DE CONFLICTOS: Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato podrán ser resueltas libremente mediante: (i) mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa; o, (ii) justicia ordinaria; o, (iii) delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES: El ENCARGANTE autoriza a la FIDUCIARIA, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente contrato, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares; y, (iii) desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por ENCARGANTE se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que el ENCARGANTE considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan deberá interponerlos directamente ante la FIDUCIARIA. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o considere que han sido atendidos desfavorablemente, podrá si lo considera pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA NOVENA. CESIÓN DEL CONTRATO: El ENCARGANTE no podrá ceder total o parcialmente este encargo fiduciario, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa y escrita del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y de la FIDUCIARIA. Por su parte, la FIDUCIARIA podrá ceder su calidad de fiduciario.

PARÁGRAFO: En todo caso la FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar la cesión antes señalada frente a: (i) aquellas personas, sus representantes legales y/o controlantes o sus socios, que hayan sido incluidos en listas como la OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU, FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o estén siendo señalados, investigados o hayan sido condenados por delitos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o corrupción, sus delitos fuente o conexos, estén involucrados en procesos de extinción de dominio o hayan sido extraditados; o, (ii) frente a aquellas personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del documento "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" - NIC, que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act) o impactados bajo la Ley CRS (Common Reporting Standard), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto.

VIGÉSIMA. DECLARACIÓN: El ENCARGANTE conoce y acepta que el presente documento constituye un encargo fiduciario de separación para la posterior adquisición de una unidad privada y por tal razón:

- I. No constituye una promesa de compraventa.
- II. Las condiciones definitivas del negocio tales como inmueble objeto de venta, valor - precio, forma de pago, fechas de escritura y entrega serán fijadas en la correspondiente promesa de compraventa cuyo texto será elaborado por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.
- III. La FIDUCIARIA no hace parte de manera alguna, directa ni indirectamente en la promoción y venta de las unidades privadas resultantes del PROYECTO, y por tal motivo, esta no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles y no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como inventor o de manera alguna. Como consecuencia de lo anterior, a la FIDUCIARIA no podrá imputársele responsabilidad por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. Así las cosas, la FIDUCIARIA responderá en la medida de su responsabilidad, por los errores u omisiones que se llegaren a producir exclusivamente en el desarrollo de su gestión.



- IV. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR podrá realizar todas las modificaciones a las condiciones técnicas, tales como cambios en el área privada construida de la unidad privada separada y/o de las áreas comunes del PROYECTO, que se presenten durante la etapa de preventas correspondientes a ajustes o requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, las cuales me deberán ser informadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que en el evento de no estar de acuerdo con dichas modificaciones, el ENCARGANTE pueda terminar unilateralmente la vinculación al PROYECTO sin incurrir en sanción o penalidad alguna. Para efectos de lo anterior, la decisión de desistimiento deberá ser informada al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibido de la mencionada información y sin que se genere ningún tipo de sanción ni penalidad para ninguna de las partes. No obstante lo anterior, en el evento que al expedirse por la autoridad competente la licencia de construcción del PROYECTO, se presente un ajuste en el número total de unidades privadas inicialmente establecidas en el CONTRATO MATRIZ, este hecho no generará derecho al ENCARGANTE de retirarse sin la aplicación de penalidad alguna, siempre y cuando no supere el porcentaje establecido en el CONTRATO MATRIZ, lo cual le será informado al ENCARGANTE en el informe periódico final por parte de la FIDUCIARIA. En el evento que la modificación en el número de unidades privadas indicada anteriormente, supere el porcentaje establecido en el CONTRATO MATRIZ, la misma deberá ser informada por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR al ENCARGANTE para que en el evento que el mismo no esté de acuerdo con dichas modificaciones, pueda terminar unilateralmente su vinculación al PROYECTO sin incurrir en sanción o penalidad alguna.
- V. Que al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a sus promotores autorizados o por medio de sus agentes o empleados, no les está permitido recibir directamente los recursos señalados en el PLAN DE PAGOS (numeral cuatro (4) de la carátula y/o constancia de apertura de este contrato) los cuales deberán ser entregados exclusivamente a la FIDUCIARIA.
- VI. Que si para el desarrollo del PROYECTO, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituye un patrimonio autónomo administrado por la FIDUCIARIA, no se requerirá surtir un nuevo proceso de vinculación al citado patrimonio autónomo ni suscribir documentos adicionales y por ende, se entenderá vinculado al mismo.

VIGÉSIMA PRIMERA. DIRECCIONES: Para todos los efectos legales el lugar de cumplimiento de las obligaciones de este contrato será el del domicilio contractual, es decir, la ciudad de Bogotá D.C. Todo cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Mientras no se comunique una nueva dirección, todas las notificaciones, correspondencia, informes y demás documentación que de acuerdo con el presente contrato deba enviar una parte a la otra se entenderá válidamente surtida, enviada y recibida, para todos los efectos, en la dirección que en ese momento se tenga registrada. Para constancia se firma en tres (3) ejemplares.

PARÁGRAFO: En el evento en que no fuere posible localizar al ENCARGANTE, luego del envío de dos (2) comunicaciones con intervalos de diez (10) días hábiles requiriéndolo en tal sentido a la última dirección física o electrónica registrada en la FIDUCIARIA y existieren recursos en el encargo fiduciario que deban ser restituidos al ENCARGANTE, éste mediante la suscripción del presente contrato autoriza expresamente a la FIDUCIARIA para que proceda a girar un cheque de gerencia a su nombre que estará a su disposición en las oficinas de la FIDUCIARIA, cuyo costo de expedición será asumido por el ENCARGANTE, quien autoriza sea descontado de los recursos objeto de devolución por parte de la FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DECLARACIÓN DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que el contenido del presente contrato es plenamente conocido y aceptado por este, particularmente frente a las obligaciones y derechos que le surgen.

VIGÉSIMA TERCERA. DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que la(s) firma(s) plasmada(s) en el presente contrato, es (son) confiable(s) y vinculante(s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente contrato y tiene(n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometerse.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y/o estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

VIGÉSIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica del presente contrato de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

ACEPTACIÓN Y RECIBO DE PROSPECTO DEL FONDO Y FOLLETO INFORMATIVO

Declaro(amos) que, he recibido y acepto(amos) el prospecto del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar correspondiente, el contrato de encargo fiduciario que suscribo(imos) con Fiduciaria Davivienda S.A. y que he(mos) recibido tales documentos, así como el folleto informativo y la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual de igual forma está disponible en la siguiente ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Clic.

LA FIDUCIARIA:

NIT _____

EL ENCARGANTE:

Tipo Doc. identificación _____ No. _____

EL ENCARGANTE:

Tipo Doc. identificación _____ No. _____

EL ENCARGANTE:

Tipo Doc. identificación _____ No. _____

EL ENCARGANTE:

Tipo Doc. identificación _____ No. _____

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR:

NIT _____