

ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO [DENOMINACIÓN DEL PROYECTO]

A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el contrato de fiducia mercantil y en el presente contrato, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que se vinculan al mismo.

- El modelo de contrato de fiducia mercantil que será suscrito por la partes fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número [Indicar el radicado]. Por tanto, el presente clausulado es de adhesión requiriéndose autorización previa de la Superintendencia Financiera para cualquier modificación de fondo o esencial del contrato.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por LOS ADQUIRENTES serán entregados por la FIDUCIARIA a EL PROMOTOR para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, serán para el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS si se cumplen las condiciones para ser entregados a EL PROMOTOR, o de LOS ADQUIRENTES, en caso contrario.

EL PROMOTOR con la suscripción del presente contrato de fiducia mercantil, declara conocer y aceptar las cláusulas y contenido antes descrito.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO [DENOMINACIÓN DEL PROYECTO]

- [Comparecencia Promotor] que para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMOTOR**, y de otra parte,
- [Nombre Representante Legal o Apoderado de la FIDUCIARIA], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número [número cédula], quien actúa en su condición de [Escoger si es Representante Legal o Apoderado] de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA** o **ACCIÓN**, hemos convenido en celebrar un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **ACCIÓN O LA FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
2. **ADQUIRENTES:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.
3. **BENEFICIARIO:** Se refiere a [Incluir] en los términos del presente documento.
4. **BIEN INMUEBLE:** Es el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número [NÚMERO] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [Ciudad/Municipio], sobre el cual EL PROMOTOR bajo su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía desarrollará EL PROYECTO. EL BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO deberá contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realizó, abogado que debe ser aceptado por la FIDUCIARIA.
5. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado por EL PROMOTOR a

- LA FIDUCIARIA, con el propósito de poner a disposición de éste los recursos aportados por los ADQUIRENTES.
6. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el documento suscrito por cada uno de los ADQUIRENTES, los cuales tienen por objeto establecer las condiciones para la recepción y administración de las sumas de dinero que éstos se obligan a entregar para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
 7. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO [Denominación del Proyecto]:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas que se constituye por EL PROMOTOR mediante el presente documento en ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo objeto consistirá en la recepción de los recursos de los ADQUIRENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
 8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Para todos los efectos de este contrato, se entiende como enajenador de vivienda nueva única y exclusivamente al PROMOTOR, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de constructor y enajenador impone la ley. Se tendrán por estas las obligaciones que emanen del periodo de amparo patrimonial, así como todas las garantías legalmente requeridas en los términos de la Ley 1480 de 2011 y Ley 1796 de 2016, además de aquellas específicamente establecidas en este contrato.
 9. **PROMOTOR:** Es [Incluir] de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quien ejecutará por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.
 10. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción denominado [*] que EL PROMOTOR desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el BIEN INMUEBLE, y que tiene las siguientes características [Incluir descripción del Proyecto acá. Utilizar términos como “área aproximada”, “unidades estimadas”]. El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita del ADQUIRENTE que resulte afectado.
El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.
 11. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de los aportes de los ADQUIRENTES, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva.

SEGUNDA. OBJETO. - El objeto del presente contrato es la constitución de un encargo fiduciario para la inversión por parte de LA FIDUCIARIA de los RECURSOS entregados por los ADQUIRENTES bajo el esquema de preventas, para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por EL PROMOTOR.

Dichos recursos serán invertidos en encargos fiduciarios individuales constituidos en el Fondo Abierto Acción Uno administrado por LA FIDUCIARIA, a nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, hasta que EL PROMOTOR acredite las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS establecidas en este

documento, momento en el cual, los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán puestos a disposición de EL PROMOTOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El PROYECTO será construido por cuenta y riesgo de EL PROMOTOR; en consecuencia ACCIÓN no participa ni como constructora, ni interventora ni participa de ningún modo en el desarrollo de dicho PROYECTO, ni interviene en forma alguna en la determinación del punto de equilibrio, siendo por tanto EL PROMOTOR el responsable de la realización de este PROYECTO, su terminación, su viabilidad o factibilidad económica o financiera, así como de las especificaciones técnicas de construcción, su calidad o de cualquier otro aspecto relacionado directa o indirectamente con él, limitando su responsabilidad única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO, podrán ser modificadas durante la vigencia del presente contrato fiduciario, previa aceptación escrita de los ADQUIRENTES, mediante otrosí suscrito por las partes, respecto de aquello en que las modificaciones afecten al ADQUIRENTE; de lo contrario, EL PROMOTOR podrá realizar las modificaciones que crea conveniente al PROYECTO, siempre que se respeten los requisitos mínimos establecidos en el Capítulo I- Título II- Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO CUARTO. - En los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO deberá indicarse que en ningún caso los mismos constituyen promesa de compraventa.

TERCERA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. - LA FIDUCIARIA transferirá al PROMOTOR los RECURSOS recibidos de los ADQUIRENTES, junto con los rendimientos financieros que eventualmente se generen, en desarrollo del presente contrato, una vez se acredite y verifique el cumplimiento de los requisitos que a continuación se señalan:

- [Diligenciar las condiciones- Cada estructurador deberá diligenciar de acuerdo con las necesidades del negocio y las políticas de la Fiduciaria, como mínimo deberán ser las contenidas en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y las demás que regulen el tema]

PARÁGRAFO PRIMERO. - El plazo que tiene EL PROMOTOR para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones será de [Incluir Letra y Número] meses contados desde la fecha de firma del presente documento..

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO. Esto sin perjuicio que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS en el plazo establecido.

En el evento que EL PROMOTOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, serán puestos a su disposición los recursos entregados por los ADQUIRENTES junto con los eventuales rendimientos financieros, rendimientos que no harán parte del valor de la promesa de

compraventa que suscriban los ADQUIRENTES con el PROMOTOR, y serán destinados por EL PROMOTOR al desarrollo del PROYECTO.

La FIDUCIARIA como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS informará a los ADQUIRENTES el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la presenta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si los rendimientos fueren negativos y se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, el valor excedente tendrá que asumirlo EL PROMOTOR y no podrá exigirlo a los ADQUIRENTES. Si los rendimientos de los recursos fueran negativos, y no se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por los ADQUIRENTES.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. - EL PROMOTOR en desarrollo del presente contrato, tendrá las siguientes obligaciones:

1. Informar a LA FIDUCIARIA las personas con las que se celebrarán los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO para el recibo e inversión de recursos bajo el esquema de preventas, indicando el inmueble al que pretenden acceder y el monto de las cuotas que deberán consignar en el respectivo encargo.
2. Para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral anterior, las personas señaladas por EL PROMOTOR, diligenciarán los documentos pertinentes para la celebración y apertura del respectivo Encargo Fiduciario. En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria EL PROMOTOR será responsable de:
 - a. Realizar una entrevista presencial a los ADQUIRENTES al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
 - b. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO por los ADQUIRENTES, y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.
 - c. Cotejar a todos los posibles ADQUIRENTES frente a listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarla junto con los documentos de vinculación.
3. Como consecuencia de lo dispuesto en el numeral anterior, EL PROMOTOR se obliga desde ya con LA FIDUCIARIA, a no recibir dinero por parte de los ADQUIRENTES, durante la etapa de preventas de que trata este contrato, directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el presente contrato y los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de los ADQUIRENTES.
4. Suministrar los soportes, documentos y contratos que le sean solicitados por LA FIDUCIARIA, que guarden relación con el presente encargo, y en especial aquellos relacionados con los formatos de vinculación exigidos por LA FIDUCIARIA de acuerdo con lo establecido en los reglamentos internos de la misma y en la ley, para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo.
5. Pagar la remuneración de LA FIDUCIARIA, en los términos establecidos en este contrato.

6. Resolver cuando LA FIDUCIARIA lo requiera, los inconvenientes que se llegaren a presentar con ocasión de las consignaciones realizados por los ADQUIRENTES.
7. Notificar por escrito a la FIDUCIARIA en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o deba terminarse la relación contractual con alguno de los ADQUIRENTES, eventos en los cuales LA FIDUCIARIA previa instrucción de EL PROMOTOR, devolverá a éstos los dineros entregados en el correspondiente encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los eventuales rendimientos financieros, si los hubiere, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba al incumplimiento o desistimiento del ADQUIRENTE, EL PROMOTOR podrá instruir a LA FIDUCIARIA para que le sea girado a título de indemnización y por cuenta del respectivo ADQUIRENTE el valor pactado en el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO suscrito con el ADQUIRENTE.
8. Atender las solicitudes que le presente LA FIDUCIARIA durante el desarrollo del presente contrato.
9. Informar a los posibles ADQUIRENTES sobre el presente contrato y en especial del alcance de las obligaciones y responsabilidades que adquieren LA FIDUCIARIA y EL PROMOTOR con la celebración del mismo.
10. Entregar a ACCIÓN a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), actualizar la información en forma veraz y verificable, o cada vez que se le solicite.
11. Suscribir con los ADQUIRENTES las promesas de compraventa correspondientes.
12. Realizar todos los trámites requeridos para la formalización de los contratos de encargo fiduciario ante los ADQUIRENTES y atender las inquietudes y/o consultas que éstos tengan.
13. Destinar los recursos de los ADQUIRENTES única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socio o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
14. Otorgar a favor de la FIDUCIARIA, a la fecha de la firma del presente contrato, un pagaré en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las comisiones fiduciarias.
15. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente contrato, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS no se cuente con los recursos suficientes.
16. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.
17. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que suscriben el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.
18. Entregar a los posibles ADQUIRENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
19. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del Encargo Fiduciario de Preventas.
20. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.

21. Los demás que la ley y el presente contrato le confieran.

QUINTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. - LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente encargo fiduciario, tendrá las siguientes obligaciones:

1. Celebrar CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO con las personas que para tal fin indique EL PROMOTOR, en todo caso LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de suscribir o no dichos contratos, sin tener que presentar para ello explicaciones acerca de su negativa.
2. Recibir e invertir durante el plazo del presente contrato y hasta su liquidación los recursos provenientes de las preventas consignados en los diferentes encargos fiduciarios, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA, conforme al reglamento de administración respectivo, mientras son dejados a disposición de EL PROMOTOR.
3. Mantener los recursos mencionados, separados del resto de sus activos y de los recursos que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que EL PROMOTOR dispongan de los recursos entregados por los ADQUIRENTES.
5. Poner a disposición de EL PROMOTOR, la totalidad de los dineros recibidos y de sus respectivos rendimientos una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
6. Hacer devolución a los ADQUIRENTES de los dineros entregados junto con sus eventuales rendimientos, si los hubiere, en el evento de que EL PROMOTOR no cumpla las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS o en cualquier otro caso que proceda la devolución de los recursos, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la culminación de los tramites operativos y de validación requeridos por la FIDUCIARIA.
7. A la finalización del presente encargo fiduciario, entregar a EL PROMOTOR un informe final que contenga la totalidad de movimientos realizados y rendimientos causados en desarrollo del mismo.
8. Llevar la contabilidad del Encargo Fiduciario de conformidad con las normas correspondientes.
9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
10. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado tendrán las consecuencias que derive dicha situación, por lo tanto, LA FIDUCIARIA podrá ejecutar las actividades que le sean posibles, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna. Situación que EL PROMOTOR declara conocer y aceptar.
11. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

SEXTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. - EL PROMOTOR declara que es el encargado del desarrollo del PROYECTO, quien por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad lo llevará a cabo. Así mismo, declara que LA FIDUCIARIA no conoce y por tanto no es ni avalista, ni codeudora, ni garante de las obligaciones contraídas por el PROMOTOR con terceros o con los ADQUIRENTES. Adicionalmente, declara EL PROMOTOR que conoce y acepta que en virtud del presente contrato, LA FIDUCIARIA se obliga única y exclusivamente a invertir los dineros consignados por concepto de preventas por parte de los ADQUIRENTES, en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA, conforme al reglamento de

administración, el cual se encuentra debidamente aprobado por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. En consecuencia y conforme a lo previsto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, es claro para las partes intervinientes que las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de MEDIO y no de resultado y como tal responderá hasta por la culpa leve en su gestión.

Igualmente, EL PROMOTOR manifiesta que las obligaciones y responsabilidades de LA FIDUCIARIA se limitan a las contenidas en el presente contrato, por lo que todas las obligaciones relacionadas directa o indirectamente de la ejecución o no ejecución del PROYECTO son responsabilidad exclusiva del PROMOTOR. Por lo tanto, EL PROMOTOR, será el responsable de la ejecución del PROYECTO en los términos establecidos en el presente contrato.

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 hubieran sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO. - EL PROMOTOR se obliga desde ya a poner en conocimiento de todos los futuros ADQUIRENTES y demás intervinientes, y en general de terceros el contenido de la presente cláusula.

SÉPTIMA. BENEFICIARIO. - El beneficiario del presente contrato de encargo fiduciario de preventas será EL PROMOTOR, quien queda facultado para ceder total o parcialmente el presente contrato, previo visto bueno de los ADQUIRENTES que a la fecha de la cesión hayan suscrito CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y previa autorización de la FIDUCIARIA.

EL BENEFICIARIO podrá ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le corresponda en virtud del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, en los términos del párrafo anterior.

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del Encargo Fiduciario de Preventas, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitidos, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo.

La FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada 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 diligencia 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.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción del PROMOTOR.

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Encargo Fiduciario de Preventas en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten al Encargo Fiduciario de Preventas. Para el ejercicio de esta facultad EL PROMOTOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

OCTAVA. DERECHOS DEL PROMOTOR Y BENEFICIARIO. - EL PROMOTOR en desarrollo del presente contrato, tendrá los siguientes derechos:

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del Encargo Fiduciario de Preventas.
3. Recibir, a la terminación del presente contrato la restitución de los activos que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del encargo fiduciario, se encuentren en el mismo.
4. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

NOVENA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. - LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato, tendrán los siguientes derechos:

1. Cobrar al PROMOTOR la remuneración señalada en este contrato.
2. Exigir al PROMOTOR el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
3. Exigir al PROMOTOR los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el encargo fiduciario, en el evento que aquel no asuma directamente la defensa de los mencionados bienes, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los recursos solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos existentes en el encargo fiduciario.
4. Dar por terminado el presente contrato y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el presente contrato.
5. Reservarse expresamente el derecho a oponerse al ingreso o vinculación de terceros a cualquier título al presente contrato. EL PROMOTOR exonera de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y se obliga a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la abstención por parte de ésta.
6. Los demás que se deriven del presente contrato.

DÉCIMA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre EL PROMOTOR y el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para el pago de las comisiones fiduciarias, EL PROMOTOR instruye que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a él, sin perjuicio de que se pudiera facturar al Encargo Fiduciario de Preventas. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

- [Incluir Comisiones]

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del Encargo Fiduciario de Preventas. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre EL PROMOTOR y la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y EL PROMOTOR en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de EL PROMOTOR y/o del Encargo Fiduciario de Preventas las comisiones que surjan por la gestión del Encargo Fiduciario de Preventas, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a EL PROMOTOR y éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL PROMOTOR instruye mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este Encargo Fiduciario de Preventas, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del Encargo Fiduciario de Preventas en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA al PROMOTOR éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por EL PROMOTOR y el Encargo Fiduciario de Preventas, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico [Incluir Correo Electrónico]. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no

recibo de la factura no exime al PROMOTOR del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el Encargo Fiduciario de Preventas y/o EL PROMOTOR.

DÉCIMA PRIMERA. DURACIÓN DEL CONTRATO. - La duración del presente Encargo Fiduciario de Preventas será el necesario para el cumplimiento de sus fines.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - a. El incumplimiento por parte del PROMOTOR o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del Encargo Fiduciario de Preventas.
 - b. Por el incumplimiento por parte del PROMOTOR o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT. o al realizarlo se determine que EL PROMOTOR y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. EL PROMOTOR y BENEFICIARIO asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
 - c. Por la inclusión del PROMOTOR o BENEFICIARIO en cualquier lista restrictiva incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
 - d. En el evento en que EL PROMOTOR reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de los ADQUIRENTES.
 - e. Por el incumplimiento reiterado por parte del PROMOTOR de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
 - f. Por decretarse con respecto al PROMOTR o BENEFICIARIO el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
 - g. Por la imposibilidad de localizar al PROMOTOR y/o al BENEFICIARIO siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
 - h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del presente contrato, tendrá la duración necesaria para ese fin.

Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. EL PROMOTOR procederán al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada.
2. La FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de EL PROMOTOR, procederá a girar los recursos que le puedan ser girados de conformidad con el presente contrato.
3. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al PROMOTOR, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante el período de liquidación sólo procederán para ACCIÓN las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, serán asumidos automáticamente por EL PROMOTOR, quienes tendrán la calidad de deudores solidarios frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éstos con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que no sea posible la localización de EL PROMOTOR a la terminación del contrato, o este no proceda con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el Encargo Fiduciario de Preventas, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al PROMOTOR, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta del PROMOTOR según corresponda, o (ii) En el evento que EL PROMOTOR no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

DÉCIMA CUARTA. GESTION DE RIESGO. - Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

- **RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por

fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

- **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de marcado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores. Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.
- **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

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

DÉCIMA SEXTA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN COMERCIALIZACIÓN. – EL PROMOTOR se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo del PROMOTOR tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.

3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los ADQUIRENTES.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que, al logo o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, EL PROMOTOR, previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de EL PROMOTOR realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, EL PROMOTOR no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del PROMOTOR o de los ADQUIRENTES.

DÉCIMA SÉPTIMA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS. - Quienes tengan la calidad de constituyentes o beneficiarios del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de constituyentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia, 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 y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. 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, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, quienes tengan la calidad de constituyentes y beneficiarios 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 respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de constituyentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo 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.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA OCTAVA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

DÉCIMA NOVENA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA. EDUCACIÓN FINANCIERA. - Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quienes tengan la calidad de constituyentes y/o beneficiarios al igual que los ADQUIRENTES podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: <https://www.superfinanciera.gov.co>

VIGÉSIMA PRIMERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de constituyente y/o beneficiario del Encargo Fiduciario de Preventas se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo

menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DECLARACIÓN POR PARTE DEL PROMOTOR. - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias al PROMOTOR en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de los ADQUIRENTES para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios reheditorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES, toda vez que EL PROMOTOR es el único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior EL PROMOTOR se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA al PROMOTOR o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA TERCERA. DECLARACIONES DEL PROMOTOR. – EL PROMOTOR con la suscripción del presente documento declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los ADQUIRENTES y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del Encargo Fiduciario de Preventas.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por EL PROMOTOR.
10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.
11. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicione, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, valido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
13. **CAPACIDAD:** Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
14. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** 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.
15. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
16. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
17. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
18. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

VIGÉSIMA CUARTA. CONFLICTO DE INTERÉS. - Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto

de interés en forma alguna, ya que el objeto del Encargo Fiduciario de Preventas que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta EL PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

VIGÉSIMA QUINTA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del Encargo Fiduciario de Preventas, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino al PROMOTOR, el Encargo Fiduciario de Preventas o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de EL PROMOTOR y/o del Encargo Fiduciario de Preventas por tales conceptos.

VIGÉSIMA SEXTA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de [Incluir ciudad] y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

EL PROMOTOR:

Dirección:
Teléfono:
Correo electrónico:

LA FIDUCIARIA:

Dirección: [Incluir Dirección Exacta y Ciudad]
Teléfono: [Incluir Teléfono]
Correo Electrónico: notijudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO: Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

El presente contrato se suscribe [(Espacio de diligenciamiento opcional- No obligatorio) presencial y/o electrónicamente] en la ciudad de [Incluir Ciudad], en [Incluir Letra y Número] ejemplares de igual tenor y valor probatorio a los [Incluir Fecha Exacta].

EL PROMOTOR

LA FIDUCIARIA

[Nombre Representante Legal]
C.C. [número] de [Ciudad]
Representante Legal
[RAZÓN SOCIAL]

[Nombre Representante Legal o Apoderado]
C.C. [número] de [Ciudad]
[Indicar si actúa como Rep. Legal o Apoderado]
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A