

ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO

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 que será suscrito por las 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.
- El presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO no constituye Promesa de Compraventa.
- 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 EL(LOS) ADQUIRENTE(S) 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 ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS si se cumplen las condiciones para ser entregados a EL PROMOTOR, o de EL(LOS) ADQUIRENTE(S), en caso contrario.
- El presente contrato contempla la existencia de sanciones de tipo pecuniario conforme se establece en la cláusula SÉPTIMA del mismo.

EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con la suscripción del presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, declara (n) conocer y aceptar las cláusulas y contenido antes descrito.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO [DENOMINACIÓN DEL PROYECTO]

Entre los suscritos a saber:

- [Comparecencia Promotor] que para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMOTOR**, y de otra parte,
- **EL(LOS) ADQUIRENTE(S)** debidamente identificado(s) en la portada del presente contrato;
- [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**,

Hemos convenido en celebrar un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO que se registrá de conformidad con las cláusulas que se enuncian a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que EL PROMOTOR bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo llevará a cabo todas las actividades relacionadas con la construcción, gerencia, promoción y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario denominado ["Nombre del proyecto"] en [Ciudad/Municipio en donde se ubica el proyecto] (En adelante el PROYECTO), el cual es un proyecto inmobiliario [Descripción del proyecto].

SEGUNDA. - Entre EL PROMOTOR y LA FIDUCIARIA se celebró un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyo el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO [DENOMINACIÓN DEL PROYECTO] (En adelante el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS).

TERCERA. - El objeto de dicho contrato consiste en que LA FIDUCIARIA invierta 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, hasta que EL PROMOTOR acredite las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, momento en el cual, los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán puestos a disposición de EL PROMOTOR.

TERCERA. - Que EL(LOS) ADQUIRENTE(S) suscribe(n) el presente contrato con el propósito de transferir los recursos dinerarios acordados entre EL PROMOTOR y EL(LOS) ADQUIRENTE(S) de acuerdo con lo previsto

en el cuadro contenido en la portada de este contrato (en adelante los RECURSOS), para que sean puestos a disposición del PROMOTOR, en el evento que se acrediten las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

CUARTA. - Que para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos en mayúscula que no sean definidos expresamente en el presente contrato, tendrán el mismo significado establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO. - El presente contrato tiene por objeto:

1. La administración de los RECURSOS que entregue EL(LOS) ADQUIRENTE(S) a través de la constitución del correspondiente encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno, administrado por LA FIDUCIARIA.
2. El traslado al PROMOTOR de los RECURSOS, junto con los eventuales rendimientos generados, en el evento en que se cumplan las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS establecidas en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

SEGUNDA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. - EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con la suscripción del presente contrato expresamente acepta(n) que las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas que deberá acreditar EL PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS proceda a poner a disposición del PROMOTOR los RECURSOS para el desarrollo del PROYECTO, son las siguientes:

- [Condiciones para la entrega de los recursos establecidas en el contrato fiduciario constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, como mínimo deberán ser las contenidas en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y las demás que regulen el tema]

Cumplidas en su totalidad por EL PROMOTOR las condiciones antes señaladas, LA FIDUCIARIA como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS procederá a poner a disposición del PROMOTOR los RECURSOS.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El plazo para que EL PROMOTOR dé cumplimiento a las condiciones antes señaladas, será de [número en letras] ([número]) meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

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.

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 presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si los rendimientos fueren negativos y se cumplieren 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 fueren negativos, y no se cumplieren las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por los ADQUIRENTES.

TERCERA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE EL(LOS) ADQUIRENTE(S). – Serán derechos y obligaciones de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) en desarrollo del presente contrato, los siguientes:

3.1. DERECHOS:

1. Recibir el informe periódico semestral de la información del negocio por parte de LA FIDUCIARIA.
2. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

3.2. OBLIGACIONES:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA la totalidad de las sumas de dinero en cantidad y según el cronograma expresado en la portada de este contrato, que para tal efecto ha acordado con EL PROMOTOR.
2. Suministrar la información requerida por LA FIDUCIARIA relacionada con el desarrollo del presente contrato, en especial aquellos que se refieren a la complementación de los formatos de vinculación establecidos en los reglamentos de LA FIDUCIARIA o en la ley.
3. Mantener actualizada la información comercial, con el fin de dar cumplimiento a la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el sistema de prevención y control de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT).
4. En el evento de no efectuar los pagos en las fechas previstas, pagar intereses de mora, a la tasa máxima permitida por la ley, sin perjuicio de las penalizaciones a que haya lugar. La causación y control del pago de los intereses será responsabilidad del PROMOTOR. El pago de los intereses moratorios se hará sin perjuicio de las penalidades establecidas en el presente contrato.
5. Suscribir con EL PROMOTOR el respectivo contrato de promesa de compraventa sobre la unidad indicada en la portada de este contrato.
6. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes

CUARTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. - Serán derechos y obligaciones del PROMOTOR en desarrollo del presente contrato, los siguientes:

4.1. DERECHOS:

1. Exigir a los EL(LOS) ADQUIRENTE(S) el pago de los recursos indicados en el presente contrato en caso de incumplimiento por parte de este(os).
2. Exigir a los EL(LOS) ADQUIRENTE(S) los documentos de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

4.2. OBLIGACIONES:

1. Llevar a cabo, por su cuenta y bajo su responsabilidad, las labores de gerencia, promoción y ventas del PROYECTO y todas las actividades que se desprendan de las labores mencionadas.
2. Destinar los RECURSOS 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.
3. Suscribir con EL(LOS) ADQUIRENTE(S) el respectivo contrato de promesa de compraventa sobre la unidad indicada en la portada de este contrato.
4. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
5. 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.
6. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los EL(LOS) ADQUIRENTE(S) que suscriben el Contrato de Encargo Fiduciario.
7. Entregar a los 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.
8. 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.
9. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

QUINTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. - En virtud del contrato de fiducia mercantil constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, LA FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos y obligaciones:

5.1. DERECHOS: Para el cabal desarrollo de la gestión que se le encomienda mediante el contrato de fiducia mercantil, la FIDUCIARIA tiene derecho a:

1. Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de los recursos existentes en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que en el contrato de fiducia mercantil constitutivo de este se mencionan y las que a continuación se relacionan de manera meramente enunciativa:
 - La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en el contrato de fiducia mercantil.
 - La de los gastos para la ejecución del negocio.
 - La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.

2. Dar por terminado el contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el mismo contrato de fiducia.
3. Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS a cualquier título. Las partes eximen de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y declaran que frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la oposición por parte de ésta, serán los encargados de salir a la defensa de LA FIDUCIARIA.
4. Las demás que se deriven del presente contrato

5.2. OBLIGACIONES: En desarrollo del presente contrato, serán obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Administrar los RECURSOS entregados por los EL(LOS) ADQUIRENTE(S) conforme a lo estipulado en el presente contrato.
2. 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.
3. Trasladar los RECURSOS al PROMOTOR, junto con los eventuales rendimientos generados, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el presente contrato de encargo fiduciario y en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
4. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
5. Invertir los recursos entregados por EL(LOS) ADQUIRENTE(S) en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA y administrarlos de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras se destinan al objeto del presente contrato de encargo fiduciario.

PARÁGRAFO. - Las obligaciones que asume LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y sus obligaciones se limitan a la naturaleza del presente contrato y a sus funciones como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS de los activos a este transferidos y así se evaluará su desempeño y juzgará su responsabilidad. LA FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en su gestión.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente documento son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones del PROMOTOR ni por los incumplimientos de este durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este documento, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del PROMOTOR.

Es claro para EL(LOS) ADQUIRENTE(S) que la FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Así mismo declaran conocer y entender que durante la ejecución del PROYECTO 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. De igual forma, es claro para EL(LOS) ADQUIRENTE(S) que LA FIDUCIARIA en su propio nombre y/o como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS no será la

responsable por el cumplimiento de los acuerdos privados que se suscriban entre EL PROMOTOR y EL(LOS) ADQUIRENTE(S) y por lo tanto, no podrá imputársele responsabilidad alguna derivada de este concepto.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, EL(LOS) ADQUIRENTE(S), con la suscripción del presente contrato, declara(n) que acepta(n), conoce(n) y entiende(n) que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

SEXTA. MANIFESTACIÓN ESPECIAL. - EL(LOS) ADQUIRENTE(S) declara(n) expresamente que conoce, acepta y entiende que LA FIDUCIARIA no es constructora, ni interventora y no participa de ninguna manera en la determinación de viabilidad, factibilidad financiera o técnica del PROYECTO. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA no participa de ninguna manera en la definición de las especificaciones técnicas del PROYECTO, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por los perjuicios que la no ejecución de dicho PROYECTO ocasione a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) o a terceros, responsabilidad que EL(LOS) ADQUIRENTE(S) entiende es única y exclusivamente del PROMOTOR. LA FIDUCIARIA actúa como administradora fiduciaria del Encargo que mediante el presente contrato se constituye y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo del PROYECTO que adelantará EL PROMOTOR por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad. Adicionalmente, declara(n) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) que conoce(n) y acepta(n) que, en virtud del presente contrato, LA FIDUCIARIA se obliga única y exclusivamente a invertir los dineros consignados en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto ACCIÓN UNO, conforme a los reglamentos de administración, los cuales se encuentran debidamente aprobados por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. EL(LOS) ADQUIRENTE(S) declara(n) que conoce(n) y asume(n) los riesgos de pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA para la Inversión. Declara(n) con lo anterior que la FIDUCIARIA no es codeudora, avalista, ni garante de las obligaciones adquiridas por EL PROMOTOR con EL(LOS) ADQUIRENTE(S), ni con terceros, ni de las adquiridas por EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con EL PROMOTOR. De acuerdo con lo anterior, es claro que LA FIDUCIARIA obra para efectos del presente contrato como administradora del Encargo Fiduciario y sus obligaciones y responsabilidades se limitan a las contenidas en este documento, razón por la cual EL(LOS) ADQUIRENTE(S) entiende que la responsabilidad derivada directa o indirectamente de la ejecución del PROYECTO será del PROMOTOR.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) ADQUIRENTE(S), con la suscripción del presente contrato declara(n) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) que:

1. Bajo ninguna circunstancia deberá(n) entregar o transferir RECURSOS directamente al PROMOTOR o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título, debiendo hacerlo exclusivamente a su encargo individual en la cuenta que para tal efecto sea indicada por LA FIDUCIARIA.
2. Las instrucciones con relación a la administración de los RECURSOS transferidos al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, las impartirá directamente EL PROMOTOR en los términos del contrato de fiducia mercantil constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, el cual EL(LOS) ADQUIRENTE(S) declara(n) conocer, entender y aceptar en su integridad. Sin perjuicio de lo anterior, EL(LOS) ADQUIRENTE(S) instruye(n) que los recursos por el(ellos) aportados sean invertidos de manera temporal en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
3. La gerencia, construcción, promoción, diseño y demás aspectos técnicos del PROYECTO, son responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR, quien en consecuencia es el único obligado a salir al

- saneamiento de todas aquellas vicisitudes del PROYECTO y por lo tanto será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LOS) ADQUIRENTE(S) y terceros.
4. LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS llevará a cabo exclusivamente la administración de los RECURSOS hasta que se acrediten LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. Toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO se encuentran radicados en cabeza de EL PROMOTOR.
 5. Dado que en cabeza del PROMOTOR se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, LA FIDUCIARIA ni el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS tendrán responsabilidad alguna sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL PROMOTOR, sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, por lo cual LA FIDUCIARIA ni el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS responderán frente a ningún tercero por tales aspectos ni frente a las alcaldías y/o curadurías urbanas por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el PROYECTO, todo lo cual es expresamente asumido por EL PROMOTOR.
 6. La gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo del contrato de fiducia mercantil constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de comercialización de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, todo lo cual es responsabilidad del PROMOTOR.
 7. LA FIDUCIARIA no participa de ninguna manera en el desarrollo del PROYECTO, como constructor, gerente del proyecto, promotor, interventor o enajenador. Tampoco ha tenido, tiene ni tendrá ninguna injerencia en la determinación de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS a favor del PROMOTOR, las cuales fueron definidas por EL PROMOTOR bajo su exclusiva responsabilidad para el adelanto del PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo. Como consecuencia de lo anterior, no puede ni podrá imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA, en su propio nombre o como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, por los conceptos antes señalados, por cuanto EL(LOS) ADQUIRENTE(S) entiende(n), conoce(n) y acepta(n) que son de exclusiva y excluyente responsabilidad de PROMOTOR.
 8. El PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO son responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR.
 9. EL PROMOTOR es quien ostenta la calidad de enajenador conforme al Decreto - Ley 19 de 2.012 y Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que las modifiquen, aclaren o adicionen.
 10. EL(LOS) ADQUIRENTE(S) no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción, gerencia o promoción del PROYECTO.
 11. El presente contrato no constituye de ninguna manera un contrato de promesa de compraventa.
 12. Que los eventuales rendimientos de los RECURSOS se generarán desde el momento en que ingresen al Fondo de Inversión Colectiva.

SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO. - El incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) serán sancionadas de conformidad y como a continuación se establece:

Si EL(LOS) ADQUIRENTE(S) i) Incurre(n) en mora superior a [número en letras] ([número]) días hábiles en una cualquiera de las cuotas (cronograma de aportes) establecidas en la portada del presente contrato, o ii) Solicita(n) la terminación del presente contrato desiste(n) o se retira(n) del PROYECTO, LA FIDUCIARIA por instrucción del PROMOTOR, devolverá dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la culminación de los tramites operativos y de validación requeridos por la FIDUCIARIA, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto en el Fondo de Inversión Colectiva para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de [Ciudad], previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual a [suma en letras] ([suma en números] en virtud de lo establecido en el presente contrato a título de indemnización y a favor del PROMOTOR; en todo caso, dicha suma no podrá superar el [Indicar valor en porcentaje] de las sumas de dinero efectivamente aportadas por EL(LOS) ADQUIRENTE(S) y certificadas por la FIDUCIARIA. Quedando en libertad EL PROMOTOR, de vincular con relación a los beneficios de que tratan el presente contrato, otros terceros.

EL(LOS) ADQUIRENTE(S) desde ya acepta(n) y autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos.

PARÁGRAFO. – Si EL PROMOTOR no acredita las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS dentro del término previsto, EL(LOS) ADQUIRENTE(S) que decida(n) retirarse del PROYECTO lo podrá(n) hacer sin el cobro de la penalidad alguna.

OCTAVA. VIGENCIA. - El término de duración del presente contrato será equivalente al término de duración del contrato de fiducia mercantil constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

NOVENA. TERMINACIÓN. - Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato de fiducia mercantil constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
2. Por el incumplimiento de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) en la transferencia de los RECURSOS que se obliga a efectuar a favor del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS conforme a lo acordado con EL PROMOTOR, si dicho incumplimiento es igual o superior a [número en letras] ([número]) días.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de LA FIDUCIARIA.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. En caso de fallecimiento del ADQUIRENTE o de alguno de LOS ADQUIRENTES cuando así lo disponga EL PROMOTOR.
7. Las demás que resulten aplicables de acuerdo con la Ley.

Para los efectos establecidos en el numeral 6 anterior, se procederá de la siguiente manera:

Será facultad de EL PROMOTOR instruir a la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato, para lo cual se establecen las siguientes reglas:

Si EL PROMOTOR imparte la instrucción de dar por terminado el presente contrato, la FIDUCIARIA, constituirá en nombre y por cuenta del ADQUIRENTE fallecido un encargo fiduciario independiente al PROYECTO en el Fondo de Inversión Colectiva, en el cual se administren, de manera temporal, los recursos por él entregados, hasta el momento en el cual se concluya el trámite de sucesión. Si hay pluralidad de EL(LOS) ADQUIRENTE(S), la prorrata de los sobrevivientes junto con sus rendimientos, serán restituidos en proporción a la participación de cada uno de conformidad con el presente contrato. La unidad inmobiliaria podrá ser comercializada una vez EL PROMOTOR notifique a la FIDUCIARIA su decisión de dar por terminado el presente contrato, por causa del fallecimiento del ADQUIRENTE o de alguno de los ADQUIRENTES.

La FIDUCIARIA procederá con la misma dentro de los [número en letras] ([número]) días hábiles siguientes a la fecha en la cual EL PROMOTOR solicite la terminación por fallecimiento.

Para efectos de lo anterior, con la suscripción del presente contrato EL(LOS) ADQUIRENTE(S), con la suscripción del presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., para que en su nombre y representación constituya en nombre y por cuenta de aquellos, en caso de fallecimiento, encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva en los cuales se inviertan de manera temporal, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno, hasta tanto se concluya el respectivo juicio de sucesión o se otorgue la escritura pública de adjudicación. Serán a cargo de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) los costos de este proceso incluyendo las comisiones del fondo e impuestos a que haya lugar.

DÉCIMA.- CESIÓN Y REMUNERACIÓN.- EL(LOS) ADQUIRENTE(S) podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, con la previa autorización del PROMOTOR, y de LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, la cual podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de LA FIDUCIARIA, así mismo, podrá objetar u oponerse a la vinculación del cesionario sin que para ello se requiera motivación o justificación alguna.

En todo caso, previamente quien pretenda reemplazar la posición contractual de EL(LOS) ADQUIRENTE(S), deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, de conformidad con los establecido en la Circular Básica Jurídica o cualquier norma que la modifique, complemente o sustituya.

En caso que EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ceda(n) su posición contractual o los derechos de los cuales es (son) titular(es) en el presente contrato, este(os), en calidad de cedente(s) se obliga(n) a pagar a LA FIDUCIARIA, a título de remuneración, la suma equivalente a [suma en letra] (suma en número), pagaderos como condición para que LA FIDUCIARIA proceda al registro de la misma.

DÉCIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos que se deriven del presente contrato, EL PROMOTOR, EL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y EL(LOS) ADQUIRENTE(S) convienen como domicilio del mismo la ciudad de [Ciudad], y recibirán notificaciones en las direcciones físicas y de correo electrónico que figuran en el cuadro que figura en la portada de este contrato. Será responsabilidad del PROMOTOR y EL(LOS) ADQUIRENTE(S) comunicar cualquier cambio de dirección.

DÉCIMA SEGUNDA. PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) ADQUIRENTE(S). Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, se requiere notificar cualquier clase de situación a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) y no resulta dable su ubicación en las direcciones registradas ante la FIDUCIARIA, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de LA FIDUCIARIA.

En el evento en que, por cualquier motivo, se deba restituir recursos a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) y no sea posible ubicarlos por un término superior a [número en letras] ([número]) meses, conforme se indica en el inciso anterior, la FIDUCIARIA podrá constituir un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva a favor EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con el propósito de depositar los recursos que deban ser restituidos. Dichos recursos deberán ser invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno y se generarán las comisiones de dicho fondo, así como los gastos derivados de este trámite incluyendo los impuestos aplicables. Para tal efecto, EL(LOS) ADQUIRENTE(S) mediante el presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., para constituir dicho encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva.

DÉCIMA TERCERA. - CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS: EL(LOS) ADQUIRENTE(S) autoriza(n) a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la 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, EL(LOS) ADQUIRENTE(S) conoce(n) y acepta(n) 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, EL(LOS) ADQUIRENTE(S) manifiesta que conoce(n) y acepta(n) que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Centrales de Información y/o de 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 EL(LOS) ADQUIRENTE(S) 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 CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- En razón a que EL(LOS) ADQUIRENTE(S) suscribe(n) este contrato con la FIDUCIARIA como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, los mismos para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se obliga(n) con la suscripción del presente contrato 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.

DÉCIMA QUINTA. DECLARACIONES DEL PROMOTOR y EL(LOS) ADQUIRENTE(S).- En nuestra calidad de PROMOTOR y EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con la suscripción del presente contrato expresamente declaramos que leímos detenidamente el mismo, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones que del mismo emergen, así como los costos financieros por los servicios y productos aquí mencionados.

DÉCIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA.- Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, 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>

DÉCIMA OCTAVA. ANEXOS. - Serán parte integral del presente contrato, los siguientes documentos:

1. Contrato de fiducia mercantil constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
2. Memoria descriptiva del PROYECTO.
3. Cartilla Fiduciaria de Negocios Fiduciarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con la suscripción del presente contrato EL(LOS) ADQUIRENTE(S) declara(n) que ha(n) recibido, conoce(n), entiende(n) y acepta(n) los ANEXOS enunciados.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente contrato [(Espacio de diligenciamiento opcional- No obligatorio) presencial y/o electrónicamente] en la ciudad de [ciudad], en [número en letras] ([número]) originales del mismo tenor y valor, en la fecha señalada en la portada de este contrato.

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.

**Única y Exclusivamente como Vocera y
Administradora del Encargo Fiduciario de**

**Preventas Proyecto [Denominación del
proyecto]**

EL(LOS) ADQUIRENTE(S)

Nombre: _____

C.C. N°

Nombre: _____

C.C. N°