

# CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS

NÚMERO DE ENCARGO DE REFERENCIA	CÓDIGO	PROYECTO	SUBPROYECTO	FECHA DE CONSTITUCIÓN		
				AAAA	MM	DD
BENEFICIARIO			CONSTRUCTOR Y/O ENCARGANTE COMERCIALIZADOR			

## 1. ENCARGANTES

APELLIDOS Y NOMBRES	APELLIDOS Y NOMBRES
No. IDENTIFICACIÓN	No. IDENTIFICACIÓN
DIRECCIÓN	DIRECCIÓN
APELLIDOS Y NOMBRES	APELLIDOS Y NOMBRES
No. IDENTIFICACIÓN	No. IDENTIFICACIÓN
DIRECCIÓN	DIRECCIÓN

## 2. VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

VALOR TOTAL DE LA UNIDAD INMOBILIARIA	CANTIDAD EN LETRAS

## 3. CUOTA INICIAL

VALOR DE LA CUOTA INICIAL	CANTIDAD EN LETRAS

## 4. PLAN DE PAGOS (Será el señalado a continuación y con lo establecido en los términos en la definición de plan de pagos)

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

## 5. CUENTA BANCARIA

No. DE CUENTA	TIPO DE CUENTA	<input type="radio"/> AHORRO <input checked="" type="radio"/> CORRIENTE	BANCO

**Nota:** Este espacio debe ser diligenciado con la información del titular del contrato.

## 6. CLÁUSULA PENAL

## 7. CONDICIONES ESPECIALES


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

# CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS

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

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

- **BENEFICIARIO:** Es todo sujeto de derecho que pueda adquirir derechos y obligaciones, el cual se encuentra señalado en la Cláusula Segunda (BENEFICIARIO) de este contrato.
- **CONSTRUCTOR:** Es la entidad señalada en la carátula de este contrato, quien será el responsable del cumplimiento de las especificaciones de obra, la terminación de la construcción, los compromisos relativos a la calidad, el precio, los plazos de entrega de las unidades inmobiliarias y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO.
- **CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ:** Es el contrato de encargo fiduciario celebrado entre la FIDUCIARIA y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mediante el cual la primera se compromete a recibir, previa la celebración de un encargo fiduciario de adhesión e inversión para la separación de unidades inmobiliarias con cada uno de los potenciales compradores, los recursos relacionados en el PLAN DE PAGOS (numeral Cuarto de la carátula de este contrato), asociados a la separación de la unidad inmobiliaria, y a entregarlos al BENEFICIARIO una vez la FIDUCIARIA evidencie el cumplimiento de las condiciones pactadas en la Cláusula Primera (Objeto) de este documento.
- **ENCARGANTE:** Son las personas naturales o jurídicas que suscriben los encargos fiduciarios de adhesión e inversión para la separación de unidades inmobiliarias con el propósito de apartar una unidad inmobiliaria resultante del proyecto.
- **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR:** Es la entidad señalada en la carátula de este contrato, pudiendo tener también el rol de CONSTRUCTOR.
- **FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
- **PLAN DE PAGOS:** Es la relación de las sumas de dinero que se obliga a desembolsar el ENCARGANTE, en las fechas y cantidades acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o BENEFICIARIO, correspondientes a la separación de la unidad inmobiliaria.

El PLAN DE PAGOS podrá estar señalado en el numeral Cuarto de la carátula de este contrato o podrá estar señalado dentro del documento adicional que suscriben directamente el ENCARGANTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o BENEFICIARIO. Para efectos de este contrato, la FIDUCIARIA considerará de ese documento única y exclusivamente lo concerniente al PLAN DE PAGOS.

- **PROYECTO:** Se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación de las unidades inmobiliarias que se desarrollen sobre el lote, con sujeción a las licencias necesarias que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO será por cuenta exclusiva del CONSTRUCTOR.

## CLÁUSULAS LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS A LOS DERECHOS DEL ENCARGANTE:

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

**PRIMERA. OBJETO:** El objeto del presente contrato consiste en que el ENCARGANTE desembolse los recursos relacionados en el PLAN DE PAGOS (numeral Cuarto de la carátula de este contrato), correspondientes a la separación de la unidad inmobiliaria, para que la FIDUCIARIA los administre e invierta con la destinación específica de entregarlos al BENEFICIARIO, una vez el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Que haya entregado una fotocopia de la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda; esta condición solo aplicará para proyectos destinados a vivienda;
2. Que haya entregado una fotocopia de la licencia de construcción, así como de las licencias y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO que se encuentren relacionados en el CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ;
3. Que haya entregado una certificación del representante legal y del contador público, en la que conste que el PROYECTO alcanzó el punto de equilibrio para iniciar la construcción del mismo; si el PROYECTO se desarrolla por etapas, esta condición se verificará con respecto a cada uno de los adendos suscritos;
4. Que haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes a los antes mencionados o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá entregar a la FIDUCIARIA una certificación suscrita por su representante legal y su contador público sobre el origen y suficiencia de los recursos, así como sus estados financieros;
5. Que haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA, suscrita por su representante legal y su contador público, y el valor total actualizado de los costos directos del PROYECTO;
6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis del estudio de títulos que permita establecer que la tradición del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los ENCARGANTES, y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado el certificado de tradición y libertad del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO, con fecha de expedición no superior a 30 días; y
7. Que haya actualizado en la FIDUCIARIA los documentos relacionados con SARLAFT.

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

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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Una vez la FIDUCIARIA le entregue los recursos al BENEFICIARIO o a quien este indique, se lo informará al ENCARGANTE a través de los informes periódicos. De igual manera, en dicho documento se informará si el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no acreditó el cumplimiento de condiciones dentro del plazo establecido para este efecto.

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

**CUARTA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS:** La FIDUCIARIA invertirá los recursos recibidos por parte del ENCARGANTE en el Fondo de Inversión Colectiva CONSOLIDAR administrado por ella. Los rendimientos que generen dichos recursos serán entregados al BENEFICIARIO en el evento que este cumpla con las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto), y no harán parte del precio de la unidad inmobiliaria.

Los rendimientos serán entregados al ENCARGANTE si se llegare a presentar alguno de los eventos estipulados en la Cláusula Décima Primera (Devolución del dinero) de este contrato.

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

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

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

**PARÁGRAFO: ADVERTENCIA:** La gestión del Fondo de Inversión Colectiva CONSOLIDAR la realiza la FIDUCIARIA procurando las mejores condiciones posibles para los inversionistas del mismo, teniendo en cuenta las características de las operaciones a ejecutar, la situación del mercado al momento de la ejecución, los costos asociados, la oportunidad de mejorar el precio y demás factores relevantes. No obstante, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante el ENCARGANTE ni ante el BENEFICIARIO de los resultados financieros de las inversiones realizadas por en dicho Fondo, dado que la naturaleza de la obligación que asume

# CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS

tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que lo integran.

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

En los casos en los cuales se configure cualquiera de las causales señaladas en la Cláusula Décima Primera (Devolución del dinero) de este contrato, los riesgos financieros de las inversiones realizadas por el Fondo corresponderán en su integridad al ENCARGANTE.

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

## SÉPTIMA. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE:

Son obligaciones del ENCARGANTE las siguientes:

1. Entregar a la FIDUCIARIA los dineros que constituirán el Encargo Fiduciario de Inversión, en las fechas y cantidades previstas en el PLAN DE PAGOS (numeral Cuarto de la carátula de este contrato).
2. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, y actualizar dicha información anualmente o cuando la FIDUCIARIA lo requiera.

Son derechos del ENCARGANTE los siguientes:

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

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

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

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

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

El reglamento del Fondo de Inversión Colectiva CONSOLIDAR se encuentra publicado en el sitio web de la Fiduciaria: [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com).

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

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

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

1. Si vencido el plazo del CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no ha acreditado el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto);
2. Por inclusión del BENEFICIARIO, del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o del ENCARGANTE en las listas de cautela; y
3. Por la solicitud de desistimiento por parte del ENCARGANTE de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décima Tercera (Desistimiento del Encargante) de este contrato.

Dicha devolución se realizará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al acaecimiento de las causales señaladas en los numerales 1 y 2 de la presente cláusula, o dentro del mismo término una vez presentada la solicitud formal a que hace referencia el numeral 3 de la presente cláusula.

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

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

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

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

1. Mutuo acuerdo del ENCARGANTE, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, expresado por escrito;
2. Desistimiento del ENCARGANTE;
3. Incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato a cargo del ENCARGANTE;
4. Por no cumplirse la condición suspensiva de la que trata la Cláusula Primera (Objeto) de este contrato dentro del plazo establecido en el CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ o su prórroga, si la hubiere, suscrito por la FIDUCIARIA con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR;
5. Por cumplimiento cabal del objeto;
6. Por haber sido el ENCARGANTE, el BENEFICIARIO o el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR incluido(s) en una de las listas de cautela verificadas por la FIDUCIARIA; o
7. Por solicitud de terminación del CONTRATO DE ENCARGO MATRIZ por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, ante la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto).

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

**DÉCIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN:** Al presentarse alguna de las causales de terminación enumeradas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del presente encargo fiduciario. En los eventos contemplados en los numerales 2, 3, y 6 de la cláusula anterior, según sea el caso, la FIDUCIARIA procederá a liquidar el encargo, haciendo entrega al ENCARGANTE de los dineros entregados junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de la cláusula penal y previa comunicación escrita del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En caso de terminación por cumplimiento cabal del objeto, es decir, al cumplimiento por parte del BENEFICIARIO y/o del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de las condiciones establecidas en la Cláusula Primera (Objeto) de este contrato, la FIDUCIARIA hará entrega de los recursos aportados por el ENCARGANTE más los rendimientos obtenidos por la inversión de los mismos, descontando previamente los impuestos y retención en la fuente a que haya lugar, así como las sumas que adeude el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y/o el BENEFICIARIO a la FIDUCIARIA.

**DÉCIMA SEXTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE considere que debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, la podrá realizar directamente en las oficinas de esta o a través del correo electrónico [contactenos@davivienda.com](mailto:contactenos@davivienda.com). Así mismo, podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO como defensor principal, quien contará con un suplente. Las reclamaciones ante el Defensor del Consumidor Financiero serán atendidas en la Calle 72 N. 6-30 Piso 18 en Bogotá D.C., o por el correo electrónico: [defensoria@skol-serna.net](mailto:defensoria@skol-serna.net). La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en el sitio web [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com). Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de este no son obligatorias para las partes.

**DÉCIMA SÉPTIMA. ARREGLO DE CONFLICTOS:** Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato serán resueltas en primer término mediante mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por correo electrónico o de cualquier otra forma a las direcciones registradas por los ENCARGANTES. De no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días hábiles podrán acudir a un centro de conciliación para resolver el conflicto. Por último, en caso de fracasar los anteriores mecanismos, las diferencias podrán ser resueltas a través de: (i) Justicia ordinaria, o (ii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**DÉCIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES:** El ENCARGANTE autoriza a la FIDUCIARIA para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente contrato, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de

# CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS

nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollar los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) Evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares; y (iii) Desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraude.

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

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

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

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

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

- No constituye una promesa de compraventa.
- Las condiciones definitivas del negocio, tales como inmueble objeto de venta, precio, forma de pago, fechas de escritura y entrega, serán fijadas en la correspondiente promesa de compraventa, cuyo texto será elaborado por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.
- La FIDUCIARIA no hace parte de manera alguna, directa ni indirectamente en la promoción y venta de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y, por tal motivo, esta no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles y no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como interventor o de manera alguna. En consecuencia, a la FIDUCIARIA no podrá imputársele responsabilidad por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. Así las cosas, la FIDUCIARIA responderá, en la medida de su responsabilidad, por los errores u omisiones que se llegaren a producir exclusivamente en el desarrollo de su gestión.
- Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR podrá realizar todas las modificaciones de los diseños, planos, localización, detalles constructivos o acabados, entre otros, que requiera a lo largo del proceso de ventas y constructivo del PROYECTO,

en razón a los ajustes técnicos y requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, las cuales deberán ser informadas al ENCARGANTE por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que, en el evento de no estar de acuerdo con dichas modificaciones, pueda terminar unilateralmente su vinculación al PROYECTO sin incurrir en sanción o penalidad alguna. Para efectos de lo anterior, la decisión de desistimiento deberá ser informada por el ENCARGANTE al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada información y sin que se genere ningún tipo de sanción ni penalidad para ninguna de las partes.

- Que al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a sus promotores autorizados o por medio de sus agentes o empleados, no les está permitido recibir directamente los recursos señalados en el PLAN DE PAGOS (numeral Cuarto de la carátula de este contrato), los cuales deberán ser entregados exclusivamente a la FIDUCIARIA.

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

**PARÁGRAFO:** En el evento en que no fuere posible localizar al ENCARGANTE luego del envío de dos (2) comunicaciones con intervalos de diez (10) días hábiles, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección registrada en la FIDUCIARIA, y existieren recursos en el encargo que deban ser restituidos al ENCARGANTE, este, mediante la suscripción del presente contrato, autoriza expresamente a la FIDUCIARIA para que proceda a girar un cheque a su nombre que estará a su disposición en las oficinas de la FIDUCIARIA.

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

**VIGÉSIMA TERCERA. DE LA FIRMA ELECTRÓNICA:** Las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Contrato son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato, y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

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

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

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

## ACEPTACIÓN Y RECIBO DE PROSPECTO DEL FONDO Y FOLLETO INFORMATIVO

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

LA FIDUCIARIA

EL ENCARGANTE

EL ENCARGANTE

NIT

C.C. / NIT

C.C. / NIT

EL ENCARGANTE

EL ENCARGANTE

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

C.C. / NIT

C.C. / NIT

NIT