



## Anexo de especificaciones

AN6068 Contrato encargo fiduciario de administración preventas matriz

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

## 1. Descripción general

### 1.1 Objetivo general

Describir el objeto general y/o la razón de ser el detalle de las especificaciones dadas a continuación en este documento.

## 2. Detalle

### Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas celebrado entre \_\_\_\_\_ e Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria

#### Referencia: Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto \_\_\_\_\_

Entre los suscritos a saber, (i) \_\_\_\_\_ mayor de edad, domiciliado(a) en \_\_\_\_\_, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_, quien actúa en calidad de Representante Legal de \_\_\_\_\_, identificada con NIT. \_\_\_\_\_ sociedad legalmente constituida mediante \_\_\_\_\_, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, quién en adelante se denominará **El Constituyente** y de la otra parte, (ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, quien actúa en calidad de Representante Legal de **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria.**, identificada con NIT. 800.141.021-1, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número seis mil ciento veintiocho (6.128) del veintitrés (23) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria Dieciocho (18) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., estando debidamente autorizada para la celebración de este Contrato, todo lo cual se acredita con Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato, quién en adelante se denominará **La Fiduciaria**, manifestamos que han celebrado el presente **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración** que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas concordantes, y en especial por las siguientes Cláusulas, previas las siguientes:

#### Consideraciones

1. Que **El Constituyente** de acuerdo a su objeto social puede realizar actividades de construcción y venta de bienes raíces de cualquier naturaleza, y puede adquirir los inmuebles necesarios para adelantar un proyecto inmobiliario.
2. Que **El Constituyente** está desarrollando un proyecto inmobiliario, denominado para efectos de este Contrato el **Proyecto**, ubicado \_\_\_\_\_, conformado por aproximadamente \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) unidades inmobiliarias, lo anterior bajo el entendido que la descripción definitiva del **Proyecto**, para efectos de este Contrato, se denominará el **Proyecto** \_\_\_\_\_ y corresponderá a la que se establezca en la Licencia de Construcción conferida para el mismo, que será otorgada por autoridad competente.
3. Que **El Constituyente**, declara que tiene la capacidad financiera, técnica y administrativa para llevar a término el **Proyecto**.
4. Que es interés del **Constituyente** que **La Fiduciaria** reciba los recursos provenientes de los **Encargos Fiduciarios Individuales** abiertos por **Los Encargantes** interesados en adquirir una unidad inmobiliaria en el **Proyecto**.
5. Que **El Constituyente**, declara expresamente, mediante la suscripción del presente Contrato que el término aproximado de duración de la construcción de dicho **Proyecto** es de \_\_\_\_\_(\_\_\_\_), contados a partir del cumplimiento de las **Condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario**, y autoriza a **La Fiduciaria** a dejar constancia expresa de este término en los **Encargos Fiduciarios Individuales** que se suscriban con **Los Encargantes** interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del **Proyecto**.
6. En todo caso, las partes dejan constancia que el desarrollo del **Proyecto** será única y exclusivamente responsabilidad del **Constituyente**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de **La Fiduciaria**, los estudios de factibilidad, la determinación de las separaciones mínimas requeridas para el desarrollo del **Proyecto**, la promoción y construcción del **Proyecto**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

7. Que el punto de equilibrio del **Proyecto** es determinado por **El Constituyente**, quien, mediante la suscripción del presente Contrato, declara que su determinación no compromete la viabilidad del **Proyecto**. **La Fiduciaria** no participó ni participará en la definición y/o modificación del punto de equilibrio establecido por **El Constituyente**, sin embargo **La Fiduciaria** para efectos de la entrega de los recursos verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en este contrato.
8. El desarrollo del **Proyecto** \_\_\_\_\_ se adelantará sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, de propiedad de \_\_\_\_\_, *quien mediante documento privado que se adjunta al presente Contrato, autorizó al Constituyente la suscripción del presente Contrato y la promoción del Proyecto (la inclusión de este aparte se efectuará en caso que el propietario del inmueble sea un tercero distinto al Constituyente)*
9. Que **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria** es una entidad debidamente facultada por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero para realizar el objeto del presente Contrato.
10. Que en la actualidad no se ha pactado con **El Constituyente** el manejo, más allá de la etapa de preventas, de los recursos del **Proyecto**. Lo anterior sin perjuicio que en el futuro se acuerde entre las partes la implementación de un esquema fiduciario para tal fin.

## Definiciones

Para mayor entendimiento del presente Contrato, los términos que a continuación se definen tendrán el significado que aquí se le establecen:

1. **La Fiduciaria.** Es la sociedad **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**
2. **El Constituyente.** Es la sociedad \_\_\_\_\_, quien se ha comprometido a desarrollar el **Proyecto**.
3. **Encargantes.** Son las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir una o varias unidades inmobiliarias en el **Proyecto**, que suscriben los Encargos Fiduciarios Individuales de Inversión con **La Fiduciaria** para la separación de dichas unidades.
4. **Beneficiario.** Es el **Constituyente** o el **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria** o el **Fideicomiso de Administración Y Pagos – Tesorería**, que se constituya por éste para la ejecución del **Proyecto**, a quien serán girados los recursos entregados por **Los Encargantes** del **Proyecto** una vez se acredite el cumplimiento de las **Condiciones para la entrega de los recursos** establecidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato.
5. **Proyecto.** Se denominará de esta manera al Proyecto Inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, que será desarrollado por **El Constituyente** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, ubicado en \_\_\_\_\_, conformado por aproximadamente \_\_\_\_\_ unidades inmobiliarias. En todo caso, **La Fiduciaria** tendrá en cuenta para efectos de la entrega de los recursos a favor del **Beneficiario**, la descripción del **Proyecto** que quede definida en la Licencia de Construcción expedida por la autoridad competente para el mismo.
6. **Vehículo de Inversión.** Es el Fondo de Inversión Colectiva a la vista administrado por **La Fiduciaria**, y elegido por **El Encargante** para efectos de la administración de los recursos aportados por este para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias en el **Proyecto**.
7. **Encargo Fiduciario Individual.** Es el Contrato suscrito entre **El Encargante** y **La Fiduciaria**, el cual contiene las condiciones establecidas en el presente Contrato y en virtud del cual cada uno de **Los Encargantes** se vincula al **Vehículo de Inversión**, en el cual se administrarán los recursos aportados por cada uno de ellos para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias en el **Proyecto**.
8. **Condiciones para la entrega de los recursos.** Corresponde a las condiciones indicadas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato, que deben ser verificadas por **La Fiduciaria** para poder transferir los recursos a favor del **Beneficiario**. Una vez cumplidas se puede inferir la viabilidad técnica, financiera y administrativa del **Proyecto**.

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Por lo anterior las partes convienen celebrar el presente Contrato, el cual se registrará por las siguientes:

## Cláusulas

**Cláusula Primera.- Objeto.** El objeto principal del presente Contrato, para lo cual se constituye el **Encargo** y determina la orientación y los límites de actuación de **La Fiduciaria**, es:

1. La celebración por parte de **La Fiduciaria** de **Encargos Fiduciarios Individuales** con **Los Encargantes** que le indique **El Constituyente**.
2. La recepción de los recursos que **Los Encargantes** de una o varias unidades inmobiliarias en el **Proyecto** consignen en la cuenta especial que indique **La Fiduciaria**, para lo cual cada uno de ellos deberá suscribir un **Encargo Fiduciario Individual** en el **vehículo de Inversión** administrado por ésta conforme a su reglamento, que será remitido al **Constituyente** al correo electrónico registrado; el cual hace parte integral de este Contrato y que **El Constituyente** declara conocer y aceptar. En todo caso queda entendido que la totalidad de dichos **Encargos** se manejarán a través de un mismo centro de costo.
3. La administración y custodia de los recursos que se consignen en los **Encargos Fiduciarios Individuales**, a fin de que **La Fiduciaria** los administre hasta que se obtengan todas las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato dentro del plazo señalado en la misma Cláusula.
4. La entrega al **Beneficiario** dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento a cabalidad de las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato, de los recursos que constituyen los **Encargos Fiduciarios Individuales**, incluidos sus rendimientos netos. O en caso contrario, al vencimiento del término del presente Contrato, su devolución a cada uno de **Los Encargantes** quienes los aportaron, dentro de los diez (10) días siguientes, mediante transferencia a la cuenta bancaria suministrada por estos.
5. La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el presente Contrato. **El Constituyente** y **Los Encargantes** conocen y aceptan que participarán tanto en las pérdidas como en las ganancias que se generen como resultado de las inversiones que se realicen en desarrollo del presente Contrato.

**Parágrafo Primero.** **La Fiduciaria**, a la terminación del **Encargo Fiduciario Individual** sin que se haya dado cumplimiento a las **Condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario** y ante a la ausencia de instrucciones de **Los Encargantes** de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales**, en las que se indique la destinación específica que debe dársele a los dineros, los administrará e invertirá en el **Vehículo de Inversión**

**Parágrafo Segundo.** Las partes deja(n) expresa constancia que si bien los rendimientos generados en el **Vehículo de Inversión** serán entregados al Constituyente una vez cumplidas las condiciones mencionadas anteriormente, **Los Encargantes** continuarán siendo responsables fiscal y tributariamente por los mismos.

**Cláusula Segunda.- Recursos.** Los recursos que se entregarán para la administración de **La Fiduciaria** provienen de **Los Encargantes**.

**Cláusula Tercera.- Beneficiario.** En el evento en que se dieran las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta**, **La Fiduciaria** por instrucción de **Los Encargantes** que se otorga con la firma del **Encargo Fiduciario Individual**, girará la totalidad de los recursos, incluyendo los rendimientos si los hubiere, a favor del **Beneficiario**.

**Cláusula Cuarta.- Condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario.** El saldo de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales** abiertos por **Los Encargantes** del **Proyecto**, será entregado junto con sus rendimientos, si los hubiere, previas las deducciones de que trata el Reglamento del **Vehículo de Inversión**, la retención en la fuente y de la **Comisión** a favor de **La Fiduciaria**, al **Beneficiario**, cuando **EL Constituyente** presente los siguientes documentos, siempre y cuando tal presentación se haga a más tardar el día \_\_\_\_\_, fecha que denominaremos **Fecha Límite**. *(Las partes podrán acordar la prórroga automática de la fecha límite conforme a lo establecido en el Manual de Preventas)*

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

1. Licencia de Construcción vigente expedida por una Curaduría Urbana y/o la autoridad competente.
2. Certificación del Representante Legal del **Constituyente** en la cual conste que: **(i)** Los recursos entregados por **Los Encargantes** en cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales** serán invertidos en la construcción del **Proyecto** y **(ii)** Las sumas depositadas por estos últimos fueron aplicadas al valor de la cuota inicial, excluyendo el valor de los rendimientos.
3. Constancia de radicación de la solicitud para obtener el Permiso de Enajenación de las unidades inmobiliarias del **Proyecto** en los términos establecidos por la Ley 962 de 2.005, su(s) Decreto(s) Reglamentario(s) y demás normas concordantes, cuando así se requiera. Acompañada de certificación del Representante Legal del **Constituyente** donde conste que se han radicado ante la entidad competente, todos los documentos que legalmente se requieren para proceder al anuncio y/o enajenación de inmuebles destinados para vivienda. *(Este requisito aplica a proyectos de vivienda)*
4. Que **El Constituyente** presente a **La Fiduciaria** estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **Proyecto**, realizado por alguno de los abogados autorizados por el **Grupo Itaú-Corpbanca en Colombia** y en donde conste que éstos se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares y en general cualquier limitación al derecho de dominio, a excepción de la **Hipoteca o Fiducia en Garantía** que se constituya en razón al cierre financiero del Proyecto.
5. Certificación emitida por parte del **Constituyente**, que se entenderá otorgada bajo la gravedad del juramento, en la cual se indique que ha cumplido con todos los requisitos exigidos por la Ley para la realización de actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias, incluyendo la publicidad del **Proyecto**.
6. Validación por parte de **La Fiduciaria** en la que se constate que se alcanzaron las separaciones mínimas del **Proyecto** \_\_\_\_\_, que corresponden a la separaciones, a través únicamente de la celebración de **Encargos Fiduciarios Individuales** del \_\_\_\_\_ por ciento (%) de las unidades inmobiliarias que conforman el **Proyecto**. Las separaciones mínimas se conforman por las separaciones efectivamente realizadas y no por los recaudos efectivamente recibidos por **La Fiduciaria**.
7. Documento que acredita el Cierre financiero del **Proyecto**, debidamente suscrito por el Representante Legal del **Constituyente**, en el que deberá constar la factibilidad del **Proyecto**, para lo cual **El Constituyente** adicionalmente deberá aportar: **(i)** Carta de aprobación del crédito adquirida por este con la entidad financiera que va a financiar el **Proyecto** y/o **(ii)** Certificación suscrita por el Revisor Fiscal y/o Contador del **Constituyente**, según corresponda, en donde conste que cuenta con los recursos suficientes para terminar el **Proyecto** y cumplir con los compromisos adquiridos con los **Encargantes**.
8. Pólizas de seguro que amparen los daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil
9. **El Constituyente** deberá estar a paz y salvo en el pago de **Comisiones** y gastos generados en desarrollo del presente Contrato.

**Parágrafo Primero.** Queda claramente entendido entre las partes que, para efectos de determinar las separaciones mínimas, no se contarán aquellos **Encargos Fiduciarios Individuales** abiertos por **El Constituyente** y/o por **(i)** Personas jurídicas en las cuales **El Constituyente** tenga más del veinte por ciento (20%) del capital o de los derechos de voto; **(ii)** Personas naturales o jurídicas que sean accionistas o asociados del **Constituyente**; **(iii)** Familiares del **Constituyente** hasta el cuarto grado (4º) de consanguinidad, segundo grado (2º) de afinidad y único civil; **(iv)** Personas naturales o jurídicas que sean proveedores del **Constituyente** para efectos del desarrollo del **Proyecto**. *(Esta cláusula podrá ser modificada conforme a lo negociado con el cliente y con sujeción a las políticas de la fiduciaria que obran en el Manual de Preventas)*

**Parágrafo Segundo.** En la Promesa de Compraventa y/o en el documento de negociación que se celebre entre **El Constituyente** y cada uno de **Los Encargantes** de los **Encargos Fiduciarios Individuales** interesados en adquirir una unidad inmobiliaria dentro del **Proyecto**, **El Constituyente** únicamente imputará al precio de compra el valor de las sumas descritas en la **Caratula** de los **Encargos Fiduciarios Individuales**, excluidos los rendimientos generados sobre los dineros recibidos en virtud de dichos **Encargos** que serán de propiedad del **Beneficiario**.

**Cláusula Quinta.- Entrega de los Recursos.** En el evento en que las condiciones de la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato no se presenten, **El Beneficiario** perderá su calidad y este Contrato se dará por terminado.

En este caso, **La Fiduciaria** entregará a **Los Encargantes**, si los hubiese, las sumas adicionadas a los **Encargos Fiduciarios Individuales** junto con sus rendimientos generados, previas las deducciones de que trata el Reglamento

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

del **Vehículo de Inversión**, la retención en la fuente y la **Comisión** a favor de **La Fiduciaria** pactada en cada **Encargo Fiduciario Individual**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la **Fecha Límite**.

**Parágrafo. La Fiduciaria**, a la terminación del **Encargo Fiduciario Individual** sin que se haya dado cumplimiento a las condiciones para la entrega de los recursos y ante a la ausencia de instrucciones de **Los Encargantes** de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales**, en las que se indique la destinación específica que debe dársele a los dineros, los administrará e invertirá en el **Vehículo de Inversión**

**Cláusula Sexta.- Declaraciones del Constituyente. El Constituyente** declara expresamente mediante la suscripción del presente documento que se obliga a notificar a **La Fiduciaria**, dentro de los dos (2) días siguientes, la celebración de **Encargos Fiduciarios Individuales** con personas naturales o jurídicas que se encuentren incurso en los Numerales (i) a (iv) del **Parágrafo Primero** de la **Cláusula Cuarta** de este Contrato, para efectos de dar aplicación al mencionado **Parágrafo**.

**Parágrafo Primero. Cláusula Penal.** El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que **La Fiduciaria** cobre a **El Constituyente** una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) de la sumatoria de la totalidad de los recursos existentes en los **Encargos Fiduciarios Individuales** que se encuentren vigentes en el momento del Incumplimiento. Esta suma deberá cancelarse dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a aquel en que **La Fiduciaria** notifique a **El Constituyente** el incumplimiento de su obligación de información. Esta cláusula penal así establecida se entiende sin perjuicio de las demás acciones a que tenga derecho **La Fiduciaria**, por disposición legal contractual. En caso de no pagarse su importe dentro del término acordado para ello, la cláusula penal generará intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la Ley, a partir del día siguiente, al vencimiento de dicho término. El Contrato y sus modificaciones constituyen título ejecutivo para hacer exigible las obligaciones en él contenidas. Los valores que se reciban por este concepto se destinarán en primer lugar a cubrir cualquier multa, sanción, indemnización y, en general, cualquier gasto y/o costo en que incurra **La Fiduciaria** ocasionado por la omisión de **El Constituyente** y, en segundo lugar, si quedare algún remanente, se distribuirá por partes iguales entre todos los **Encargos Fiduciarios Individuales** que se encuentren vigentes en ese momento y se imputarán a los valores debidos por concepto de las cuotas pactadas entre **El Constituyente** y cada uno de **Los Encargantes**.

**Cláusula Séptima.- Obligaciones del Constituyente.** Por el hecho de la firma del presente Contrato, **El Constituyente** adquiere las siguientes obligaciones:

1. Pagar a **La Fiduciaria** la remuneración que más adelante se señala como retribución por su gestión.
2. Informar a **Los Encargantes** de las unidades inmobiliarias que, mientras se cumplen las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato, los pagos deberán efectuarse únicamente en la cuenta especial que para el efecto abra **La Fiduciaria** y/o en el **Encargo Fiduciario Individual** del cual cada uno de ellos sea titular.

**Parágrafo Primero. Cláusula Penal.** En caso de que **El Constituyente** reciba directamente los recursos provenientes del pago de los aportes y no los transfiera a **La Fiduciaria** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados desde la fecha en que **El Constituyente** conozca del ingreso de estos recursos, deberá pagar a **La Fiduciaria**, a título de cláusula penal, una suma de dinero en moneda legal colombiana equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de los recursos dejados de entregar. Esta cláusula penal produce los mismos efectos que el señalado en el **Parágrafo Primero** de la **Cláusula Sexta** de este Contrato en caso que no se pague dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a aquel en que **La Fiduciaria** notifique a **El Constituyente** el incumplimiento de su obligación de pago de los recursos.

**Parágrafo Segundo.** La instrucción de pago en la referida cuenta no puede ser modificada por **El Constituyente** sin la autorización previa y escrita de **La Fiduciaria**.

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

3. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento que se presente incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas entre **El Constituyente** y **Los Encargantes** del **Proyecto**. Para tal fin, **La Fiduciaria** remitirá al **Constituyente** aquellos cheques que sean devueltos.
4. Suministrar oportunamente toda la información que le sea solicitada por **La Fiduciaria**, especialmente la relacionada con el origen de los recursos que conformarán este **Encargo**, y diligenciar los formatos que para el efecto le entregue **La Fiduciaria**.
5. Cumplir a cabalidad las obligaciones y deberes derivados de su actividad y de la ejecución de su objeto social.
6. Actualizar, cuando lo solicite **La Fiduciaria** la información requerida para el cumplimiento de las disposiciones relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo–SARLAFT exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación legal a cargo de **La Fiduciaria** de realizar todas las actividades necesarias tendientes a la actualización de la información de sus clientes.
7. En atención a que **La Fiduciaria** ha delegado en **El Constituyente**, la realización de los tramites previos de vinculación de **Los Encargantes** del **Proyecto**, en especial la realización de la Entrevista del **Encargante**, **El Constituyente** tiene la obligación de remitir a **La Fiduciaria** los siguientes documentos:
  - a. Tres (3) originales del **Encargo Fiduciario Individual**, conforme al modelo adjunto al presente Contrato.
  - b. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía de **Los Encargantes** de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales** o de los documentos que soportan la existencia y Representación Legal de la sociedad, en caso que ésta sea **El Encargante** del **Encargo Fiduciario Individual**, incluyendo los documentos que soportan las facultades del Representante Legal para suscribir el **Encargo Fiduciario Individual**.
  - c. Formato de Vinculación debidamente diligenciado, con sus respectivos anexos de acuerdo con las políticas de vinculación de **La Fiduciaria**.
  - d. El documento de constancia de recibo de la Cartilla Informativa, debidamente suscrita por **Los Encargantes**.

**Parágrafo Primero.** **El Constituyente** deja expresa constancia que conoce y acepta que **La Fiduciaria** realizará la verificación del Formato de Vinculación y de la documentación relativa al conocimiento del **Encargante**. Una vez **La Fiduciaria** realice a satisfacción el proceso de vinculación y reciba los recursos por parte de **El Encargante**, emitirá el Formato de Constancia de Entrega de Recursos al **Vehículo de Inversión**.

**Parágrafo Segundo.** **El Constituyente** se obliga a entregar, a solicitud del **Encargante** del **Proyecto** que haya suscrito con **La Fiduciaria** un **Encargo Fiduciario Individual** para tal fin, copia del extracto individual, emitido por **La Fiduciaria**, que recibe mes a mes.

8. Remitir informe suscrito por Representante Legal y Revisor Fiscal y/o contador, según corresponda, a **La Fiduciaria** con corte de quince (15) de mayo o quince (15) de noviembre de cada año sobre los siguientes aspectos relativos a la obtención de las **Condiciones para la entrega de recursos al Beneficiario** establecidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato: **(i)** Situación de la obtención de la Licencia de Construcción, Subdivisión o la que corresponda según lo señalado en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato; **(ii)** Obtención o trámite de la autorización para la enajenación o los permisos que se requieran para efectuar la venta de las unidades inmobiliarias; **(iii)** Cualquier otra situación que pudiera afectar la ejecución de este Contrato.
9. Reconocer todos los costos y gastos en que incurra **La Fiduciaria** para dar cumplimiento a este Contrato, para lo cual autoriza irrevocablemente desde ya a **La Fiduciaria** a descontarlos prioritariamente de los recursos propios que tenga en cuentas bancarias en el Itaú Corpbanca Colombia S.A., es decir, autorizando su débito automático. En el momento en que se realice el débito automático **La Fiduciaria** informará esta situación a **El Constituyente** dentro de los cinco (5) días siguientes a la realización del respectivo débito. En el evento en que los recursos de las cuentas bancarias no sean suficientes, **El Constituyente** se obliga a entregarlos a **La Fiduciaria** a más tardar al día hábil siguiente a la notificación que esta última presente.
10. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de **Los Encargantes** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
11. Obtener de **Los Encargantes**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a los que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de conformidad con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012 y las normas que la adicionen y/o modifiquen. Esta autorización

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

podrá ser solicitada por **La Fiduciaria** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **El Constituyente** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud realizada por **La Fiduciaria**.

12. Cumplir con los requerimientos que en materia de publicidad realice **La Fiduciaria**, con base en lo señalado en la circular 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera
13. Remitir a **La Fiduciaria**, previo a su expedición, toda la publicidad del **Proyecto** para verificar que la misma cumple con los parámetros exigidos por **La Fiduciaria**, conforme a lo establecido en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I título II Parte I de la Circular Básica Jurídica y sus correspondientes anexos y modificaciones.
14. Las demás establecidas en la Ley y en otras Cláusulas de este Contrato.

**Cláusula Octava.- Derechos del Constituyente.** El Constituyente tiene los siguientes derechos:

1. Examinar en cualquier momento los documentos relacionados con el presente Contrato.
2. Exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Fiduciaria** que se encuentran consagradas en el contrato
3. Recibir un informe mensual en el que conste el número de los encargos fiduciarios individuales, el titular de cada encargo, el monto aportado, los rendimientos generados y retenciones causadas.
4. Las demás que la Ley consagra a su favor.

**Cláusula Novena.- Obligaciones de la Fiduciaria.** La Fiduciaria tiene las siguientes obligaciones, además de las que le impone la Ley:

1. Recibir de cada uno de **Los Encargantes** del **Proyecto**, las cuotas pactadas para el pago de los mismos, para lo cual suscribirá con cada uno de ellos un **Encargo Fiduciario Individual**.
2. Efectuar la adición o apertura de la inversión a favor de cada uno de **Los Encargantes**, dentro del día hábil siguiente a aquel en que la consignación se haga efectiva (en caso que la misma sea efectuada mediante cheque) y siempre y cuando se haya recibido y verificado a satisfacción de **La Fiduciaria**, toda la documentación de conocimiento del **Encargante**, incluyendo el diligenciamiento completo del Formato de Entrevista. De lo contrario, estos pagos serán aplicados una vez se cuente con la documentación a satisfacción de **La Fiduciaria**.
3. Ejecutar el **Encargo** en los términos del mismo, siendo entendido que en caso de duda le corresponde absolverla conforme a su leal saber y entender del modo que más adecuado y conveniente le parezca para alcanzar la finalidad del presente Contrato.
4. Comunicar en forma inmediata cualquier circunstancia que a su juicio sea causal de terminación anticipada del presente Contrato.
5. Enviar mensualmente al **Constituyente** un informe que contenga la siguiente información:
  - Número de **Encargos Fiduciarios Individuales** constituidos.
  - Nombre del titular de cada **Encargo Fiduciario Individual**.
  - Indicar el monto aportado, la fecha del aporte, los rendimientos generados, las **Comisiones** y retenciones causadas por cada uno de **Los Encargantes**.
6. Llegada la **Fecha Límite**, informar al **Constituyente**, que no se han obtenido todos los requisitos establecidos en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato para la entrega de los recursos a favor del **Beneficiario**.
7. Hacer entrega de los recursos que se encuentren en los **Encargos Fiduciarios Individuales** al **Beneficiario** una vez acreditado el cabal cumplimiento de las condiciones establecidas en los **Encargos Fiduciarios Individuales**.
8. Mantener los dineros con sus rendimientos y las inversiones separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Elaborar la rendición de cuentas de acuerdo con lo que establecido por la Superintendencia Financiera. **La Fiduciaria** remitirá con corte a treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de todos los años o a la terminación del presente Contrato por cualquier causa, a los correos electrónicos de **Los Encargantes** de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales** y al **Constituyente**.
10. Cumplir con las disposiciones que sean aplicables a este tipo de contratos, en especial las de índole tributaria.

**Cláusula Décima.- Derechos de la Fiduciaria.** La Fiduciaria tiene los siguientes derechos, además de los contemplados por la Ley:



# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

1. Descontar las erogaciones, incluidos gastos, contribuciones e impuestos a que haya lugar, de conformidad con lo convenido en el presente documento.
2. Cobrar la **Comisión** a que tiene derecho de conformidad con el presente Contrato.
3. Renunciar a su gestión por los motivos taxativamente contemplados en la Ley.
4. Solicitar la actualización de la información de vinculación del **Constituyente** y los **Encargantes**, en atención a las disposiciones de la Superintendencia Financiera.
5. Los demás previstos en este contrato y en la Ley

**Cláusula Décima Primera.- Responsabilidad de La Fiduciaria.** La gestión de **La Fiduciaria** se limita a invertir los recursos recibidos en la forma establecida en el Contrato, no adquiriendo responsabilidad alguna por el cobro de las sumas de dinero que **Los Encargantes** se comprometieron a aportar al **Encargo Fiduciario Individual** en los términos de la **Cláusula Segunda** de este Contrato. Adicionalmente, se limita a entregar dichos recursos al **Beneficiario**, previo el cumplimiento de las condiciones contenidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato. **La Fiduciaria** no adquiere obligación alguna derivada de las relaciones mercantiles pasadas, presentes o futuras celebradas entre **El Constituyente** y **Los Encargantes**. Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad de **La Fiduciaria** no es coadministrador, ni codirector del **Constituyente**, bajo ninguna circunstancia.

**La Fiduciaria** no contrae responsabilidad alguna por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. Sin perjuicio del deber de **La Fiduciaria** de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.

**La Fiduciaria** no participa de manera alguna en la realización de los estudios de factibilidad, la promoción, desarrollo y construcción del **Proyecto**, la determinación de las separaciones mínimas requeridas para el desarrollo del **Proyecto**, la determinación del punto de equilibrio, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precio y demás obligaciones que adquiera **El Constituyente**, relacionadas con el **Proyecto**, ni tiene conocimiento, ni es parte en el Contrato de Promesa de Compraventa o acuerdo de separación que tengan que celebrar **El Constituyente** con cada uno de **Los Encargantes** de las unidades inmobiliarias del **Proyecto**. **La Fiduciaria** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para el cabal cumplimiento del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes contractuales o legales por parte del **Constituyente**.

En consecuencia, se entiende que todas y cada una de las obligaciones que por virtud del presente Contrato asume **La Fiduciaria** tienen las características de ser obligaciones de medio y no de resultado.

**Cláusula Décima Segunda.- Remuneración de la Fiduciaria.** Por sus servicios, **La Fiduciaria** tendrá derecho a las siguientes **Comisiones**:

1. **Comisión de Estructuración:** Por la estructuración del negocio **La Fiduciaria** tendrá derecho a una comisión equivalente a la suma de \_\_\_\_\_ pesos moneda corriente (\$\_\_\_\_\_) pagadera por una sola vez, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del presente Contrato.
2. **Comisión de Administración Mensual:** Por concepto de la administración del contrato de encargo fiduciario, **El Fiduciario** tendrá derecho a recibir una remuneración mensual equivalente a \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Esta comisión será pagadera por mensualidades vencidas, y genera IVA.
3. **Comisión de Administración de Recursos.** Por la administración de los recursos en el **Vehículo de Inversión**, **La Fiduciaria** tendrá derecho a la **Comisión** establecida en el Reglamento del Fondo del **Vehículo de Inversión**, aprobado por la Superintendencia Financiera. Los porcentajes de **Comisión** por la administración del **Vehículo de Inversión** serán los mismos para todos **Los Encargantes**. Esta suma se encuentra a cargo del respectivo **Encargante** de cada **Encargo Fiduciario Individual**.
4. **Comisión por Modificaciones.** Cualquier modificación a los términos y condiciones del presente Contrato generará a favor de **La Fiduciaria** y a cargo del **Constituyente** el pago de una **Comisión** equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes**. Queda claramente entendido para las

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

partes que de acuerdo a lo previsto en el numeral 4 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero cualquier modificación al presente contrato deberá ser autorizada por la Superintendencia Financiera

**Parágrafo Primero.** La **Fiduciaria** presentará cuenta de cobro de las **Comisiones** y gastos. En el evento en que éstas no sean canceladas dentro de los quince (15) días comunes siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la Ley. **El Constituyente** acepta expresamente que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a **La Fiduciaria** suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de **La Fiduciaria**, tendrá mérito ejecutivo suficiente para ser efectivo su cobro al **Constituyente** y renuncia desde ya a que se le requiera para constituirlo en mora.

**Parágrafo Segundo.** Las gestiones adicionales que lleve a cabo **La Fiduciaria** y que no se encuentren comprendidas dentro de las expresamente previstas en este Contrato se facturarán de manera separada, siempre y cuando **El Constituyente** lo haya autorizado expresamente por escrito.

**Parágrafo Tercero.** Las **Comisiones** mencionadas en la presente Cláusula no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se cobrará adicionalmente, si es el caso.

**Parágrafo Cuarto.** La totalidad de los gastos de administración, así como todos los resultantes de la suscripción, desarrollo y liquidación del presente Contrato, serán de cargo del **Constituyente**, igual que los generados por el desplazamiento que se requiera para efectos del desarrollo inherente a las gestiones de este Contrato, siempre y cuando **El Constituyente** lo haya autorizado expresamente por escrito.

**Cláusula Décima Tercera.- Gastos del Contrato de Encargo Fiduciario.** Estarán a cargo del **Constituyente** los siguientes gastos:

1. Los gastos, honorarios, costos, pagos e impuestos necesarios para el cumplimiento de este Contrato y los que se generen por su constitución, disolución o liquidación sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal.
2. Los gastos necesarios para la defensa, recuperación, recaudo y mantenimiento de los bienes que conforman los **Encargos Fiduciarios Individuales** y la ejecución del presente Contrato.
3. Los gastos bancarios que se generen por cualquier índole (cuenta recaudadora, transferencias por ACH, cheques girados, convenios que se establezcan para la realización de pagos y recaudos nacionales o al exterior o recibir los recursos correspondientes, cuentas de compensación, etc.), para el normal desarrollo del Contrato.
4. Los viajes y hospedaje que se realicen por **La Fiduciaria** para el desarrollo de este Contrato, con la aprobación del **Constituyente**, en caso de ser necesarios.
5. Los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales y cualquier otro gasto que grave los recursos existentes en los **Encargos Fiduciarios Individuales**, siempre que estos impuestos, tasas y contribuciones se causen luego de cumplirse las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato y aún no hayan sido transferidos los recursos al **Beneficiario**.
6. La **Comisión** de **La Fiduciaria** prevista en este Contrato.
7. Cualquier otro gasto que no estuviere previsto en el presente Contrato y que resulte necesario para la ejecución del objeto del mismo, causado de común acuerdo con **El Constituyente**.

**Cláusula Décima Cuarta.- Pagaré de Contragarantía.** **El Constituyente** otorgará a favor de **La Fiduciaria** un pagaré con espacios en blanco y una carta de instrucciones, para atender cualquier obligación generada en desarrollo de este Contrato.

**Cláusula Décima Quinta.-** La duración del presente Contrato será hasta el día señalado como **Fecha Límite** en la **Cláusula Cuarta** de este documento, es decir el \_\_\_\_\_, fecha que denominaremos **Fecha Límite**. *Las partes podrán acordar la prórroga automática de la fecha límite conforme a lo establecido en el Manual de Preventas)*

**Cláusula Décima Sexta.- Domicilio.** Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

**Cláusula Décima Séptima.- Direcciones De Las Partes.** Para todos los efectos de este Contrato, las partes registran las siguientes direcciones:

**La Fiduciaria**

Dirección: Carrera 69 # 98A-11 Piso 2 - C.C. Outlet Floresta

Contacto: \_\_\_\_\_

Fijo: ( +57) 1 5818181 ext \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_@itau.co

Ciudad: Bogotá D.C.

**El Constituyente**

Dirección: \_\_\_\_\_

Contacto: \_\_\_\_\_

Fijo: (+57) 1 \_\_\_\_\_

Móvil: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

Correo electrónico para facturación electrónica:  
\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

**Cláusula Décima Octava.- Autorización.** El Constituyente autoriza a La Fiduciaria a consultar y reportar en las Centrales de Información Financiera y crediticia, o y en general a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con fines de información, el nacimiento, modificación, extinción de las obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros con La Fiduciaria y en general la información referente al comportamiento comercial y financiero del Constituyente. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones del Constituyente, así como el manejo de los servicios financieros se reflejará en las mencionadas bases de datos, por el término establecido en la Ley o en su defecto por la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

**Cláusula Décima Novena.- Modificaciones.** Todas las adiciones y modificaciones deberán constar por escrito firmado debidamente por los representantes de las partes. El Constituyente deja expresa constancia que conoce y acepta que cualquier modificación en especial aquella que se realice respecto a las **Condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario** establecidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato, requerirá la previa, expresa y escrita autorización de **Los Encargantes del Proyecto** que, para el momento que se solicite la modificación, hayan celebrado con La Fiduciaria el respectivo **Encargo Fiduciario Individual**.

**Cláusula Vigésima.- Cesión.** El presente Contrato no podrá ser cedido parcial o totalmente por ninguna de las partes, ni a ninguna persona, sin la previa, expresa, escrita aceptación de la otra parte. En todo caso la cesión deberá contener como mínimo la manifestación expresa del **Cesionario** de conocer y aceptar el presente Contrato y La Fiduciaria se reserva el derecho de solicitar que se incluyan modificaciones al texto de los documentos que la contienen.

**Cláusula Vigésima Primera.- Valor.** Para todos los efectos legales incluidos los fiscales, el valor del presente es el estipulado por las partes como monto total de las **Comisiones** que devengará La Fiduciaria. En todo caso el valor de

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

las **Comisiones** no supera la base gravable actualmente establecida para que se origine impuesto de timbre. Sin embargo, en el evento de que el valor de este Contrato supera dicha cuantía y en consecuencia se llegare a causar el impuesto de que trata la presente Cláusula, este será pagado en su totalidad por **El Constituyente**.

**Cláusula Vigésima Segunda.-** Con el fin de dar cumplimiento a las normas sobre gestión del riesgo crediticio emanadas de la Superintendencia Financiera, **El Constituyente** manifiesta expresamente que tanto por su objeto social como por el tipo de bienes fideicomitados, no considera necesario aplicar elementos de gestión y medición del riesgo crediticio y exonera a **La Fiduciaria** de cualquier responsabilidad emanada de esta declaración.

**Cláusula Vigésima Tercera.- Terminación.** Serán causales de terminación del presente Contrato, las establecidas en la Ley, y en especial, las siguientes:

1. El vencimiento del plazo establecido como **Fecha Límite** en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato, o de sus renovaciones.
2. El cumplimiento de su objeto.
3. La liquidación de **La Fiduciaria** y las demás causas establecidas en la Ley.
4. Por incumplimiento por parte del **Constituyente** de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato.
5. Por mutuo acuerdo de las partes.
6. Terminación unilateral por parte de **La Fiduciaria**, caso en el cual no habrá lugar a indemnización alguna a favor del **Constituyente** y/o de **Los Encargantes** de los **Encargos Fiduciarios Individual** y a favor de **La Fiduciaria** en el evento en que la terminación se deba al incumplimiento de las obligaciones a cargo del **Constituyente** y/o de **Los Encargantes**

**Cláusula Vigésima Cuarta.- Liquidación del Contrato.** Acaecida la terminación del Contrato, perderán vigencia el objeto y las instrucciones del mismo y la gestión de **La Fiduciaria** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación del presente Contrato. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **Constituyente** alguna suma a favor de **La Fiduciaria**, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarlo a la orden de **La Fiduciaria** el quinto (5) día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva. El plazo para que **La Fiduciaria** efectúe la liquidación del presente Contrato no podrá en ningún término exceder de dos (2) meses contados a partir de que se genere la causal o del mutuo acuerdo. Para ello es importante tener en cuenta que en primer término deberá cancelarse las obligaciones a favor de **La Fiduciaria** por concepto de gastos y remuneración no pagada.

**Cláusula Vigésima Quinta.- Publicidad.** **El Constituyente**, declara expresamente que en la fecha de suscripción de este contrato, ha sido informado por **La Fiduciaria** de la reglamentación vigente en materia de publicidad compartida para los negocios de fiducia inmobiliaria, y ha recibido copia de la Cartilla Informativa de este tipo de negocios. En consecuencia reconoce que la emisión de cualquier tipo de publicidad que involucre a **La Fiduciaria** requerirá la previa, expresa y escrita aprobación y autorización del Representante Legal de **La Fiduciaria**. Asimismo se obliga a entregar a cada **Encargante** vinculado la Cartilla Informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera al momento de la suscripción del **Encargo Fiduciario Individual** y a aportar a **La Fiduciaria** como anexo de los documentos de vinculación de **El Encargante** constancia del recibo de la Cartilla Informativa.

**Cláusula Vigésima Sexta.- Tratamiento de Datos.** La información obtenida del **Constituyente** será tratada por **La Fiduciaria** de conformidad con el Manual de Políticas y Procedimientos para la protección de datos del Grupo Itaú Corpbanca en Colombia, el cual contiene las políticas para el tratamiento de la información recolectada así como los procedimientos establecidos para la consulta y reclamación de los datos personales depositados en las bases de datos, mediante los cuales podrán hacer efectivos sus derechos al acceso, consulta, rectificación o supresión de los datos, este Manual podrá ser consultado en [www.itaú.co](http://www.itaú.co)

**Cláusula Vigésima Séptima.-De Gestión de Riesgos.** Las partes manifiestan que conocen y aceptan las implicaciones de celebrar este Contrato, y con la finalidad de cumplir lo establecido en el Numeral 2.3.9. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa Número 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, para el presente

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Contrato las partes han establecido los siguientes mecanismos de gestión de riesgos los cuales tienen como objetivo minimizar los riesgos del negocio:

- En forma previa a la entrega de los recursos al **Beneficiario, La Fiduciaria** exige que **EL Constituyente** aporte estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales de desarrollará el **Proyecto**, realizado por alguno de los abogados autorizados por el **Grupo Itaú-Corpbanca en Colombia**, y en donde conste que éstos se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares y en general cualquier limitación al derecho de dominio, a excepción de la **Hipoteca o Fiducia En Garantía** que se constituya en razón del cierre financiero del **Proyecto**.
- Se requiere la certificación por parte del **Constituyente** el cierre financiero del **Proyecto** para la entrega de los recursos a **El Beneficiario**.
- Los recursos entregados por **Los Encargantes** del **Proyecto** se manejan en forma independiente.
- Cuando se soliciten modificaciones al Contrato, además de la firma de todas las partes que intervinieron en su celebración, se solicitará autorización expresa y escrita de **Los Encargantes de Encargos Fiduciarios Individuales** en la cual acepten previamente los cambios del Contrato.

En todo caso las partes manifiestan que conocen y aceptan que la anterior gestión de riesgos es la prevista en la situación actual del negocio, pero la misma no es taxativa dado que en el desarrollo y ejecución del Contrato se pueden presentar situaciones que generen nuevos riesgos los cuales serán mitigados por los mecanismos que en su oportunidad acuerden las partes.

Adicionalmente **La Fiduciaria** cuenta con sistemas especiales de administración de Riesgo de Mercado, Crédito, Operacional, Lavado de Activos y Financiación de Actividades Terroristas a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados por ésta en virtud de la aplicación de las normas vigentes.

**Cláusula Vigésima Octava.- Conflicto de Interés.** El presente Contrato ha sido evaluado respecto de la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características. Se prevé como mecanismo para conjurar una situación que implique un conflicto de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en el evento de que se presente durante la ejecución del Contrato, el siguiente procedimiento: Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de **La Fiduciaria** dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo.

Adicionalmente conocen y aceptan que la instrucción de invertir los recursos producto de los **Encargos Fiduciarios Individuales** genera una situación de conflicto de interés pero que esta decisión ha sido instruida directamente por **El Constituyente** de tal suerte que se supera el conflicto.

**Cláusula Vigésima Novena.- De Medición de Riesgo.** **El Constituyente** conoce las disposiciones legales establecidas en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1.995) de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente a las reglas aplicables a la gestión de los riesgos de mercado.

**Cláusula Trigésima.- Comprobante de Adhesión al Vehículo de Inversión.**

- **Advertencias**

1. En relación con el **Vehículo de Inversión**, existe un Reglamento del Fondo de Inversión que contiene información relevante para la consulta de **Los Encargantes**.
2. Este documento prueba la participación de **Los Encargantes** en el **Vehículo de Inversión**. No constituye Título Valor, tampoco constituye valor en los términos del artículo 2 de la Ley 964 de 2.005, ni activo financiero de renta fija, ni será negociable, tan solo establece el monto de las participaciones en el momento en que se realiza el aporte por parte de **Los Encargantes**. El valor de las participaciones depende de la valoración diaria del portafolio a precios de mercado.
3. En las operaciones que se realicen a través de la red de oficinas de **Itaú Corpbanca Colombia S.A.**, este actúa en nombre y por cuenta de **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria** y no asume responsabilidad en la gestión fiduciaria encomendada por el cliente a ella. Sus obligaciones se limitan al correcto cumplimiento de las instrucciones impartidas por **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria** para la prestación del servicio de dicha red. Sobre los recursos que las sociedades fiduciarias reciben,

# Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

directamente o a través del uso de las redes de oficinas de establecimientos de crédito, la Ley no contempla amparo del seguro de depósito.

- Las obligaciones de **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, como administradora del **Vehículo de Inversión** relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por **Los Encargantes** al **Vehículo de Inversión** no son depósitos, ni generan para **La Fiduciaria** las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el **Vehículo de Inversión** está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo **Vehículo de Inversión**.
- Se deja expresa constancia del hecho que si el aporte inicial ha sido realizado mediante cheque, la validez de este documento está sujeta al canje efectivo de dicho título valor.

• **Declaraciones y Firmas**

- Con la suscripción del presente documento manifiesto que he recibido la información relacionada con el Reglamento y el Prospecto del **Vehículo De Inversión**.
- Adicionalmente manifiesto que conozco, entiendo y acepto las estipulaciones contenidas en el Reglamento y el Prospecto del **Vehículo De Inversión** y del presente documento.
- Doy (amos) constancia de haber recibido la información sobre las condiciones mínimas de seguridad que se deben tener en cuenta para la utilización de los canales de servicio ofrecidos por el **Itaú Corpbanca Colombia S.A.**, y sus Filiales.

En constancia de lo anterior, se firma el presente Contrato, en dos ejemplares del mismo tenor en Bogotá D.C., a los ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**El Constituyente**

**La Fiduciaria**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CC XXXXXXXXXXXXX

CC XXXXXXXXXXXXX

Representante Legal

Representante Legal

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**