

# Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias

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

Entre los suscritos, **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, en adelante La Fiduciaria, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida por medio de escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaria 18 de Bogotá, y por la otra, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, (si es persona jurídica o un menor de edad), quien en adelante se denominará El(Los) Encargante(s), manifiestan que celebran el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión que se registrará por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas concordantes, y en especial por las cláusulas que a continuación se señalan:

### Clausula Primera. Definiciones:

**La Fiduciaria.** Es la sociedad **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**.

**Encargantes.** Son las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir una o varias unidades en el **Proyecto**, que suscriben los Encargos Fiduciarios Individuales de Inversión con **La Fiduciaria** para la separación de dicha(s) unidad(es).

**Beneficiario.** Es el **Constructor** o **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria** o el **Fideicomiso de Administración y Pagos Tesorería** que se constituya 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**.

1. **Proyecto.** Se denominará de esta manera al proyecto inmobiliario de \_\_\_\_\_, que será desarrollado por **El Constructor** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, conformado por aproximadamente \_\_\_\_\_ ( ) unidades inmobiliarias. En todo caso, **La Fiduciaria** tendrá en cuenta para efectos de la liberación de 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.

**Constructor:** Es la sociedad \_\_\_\_\_, quien va a desarrollar **El Proyecto**.

**Vehículo de Inversión.** Es el Fondo de Inversión Colectiva a la vista que se indica en la caratula del presente contrato, 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**.

**Encargo Fiduciario de Administración:** Es el Contrato de Encargo Fiduciario celebrado por **El Constructor** y **La Fiduciaria**, cuya finalidad consiste en que **La Fiduciaria** administre los recursos de las personas interesadas en separar una o varias unidades del **Proyecto**, a través de los correspondientes Encargos Fiduciarios Individuales de Inversión, y una vez se cumplan las **Condiciones para la entrega de los recursos** realice la transferencia de dichos recursos a favor del **Beneficiario** para la ejecución del **Proyecto**.

**Condiciones para la entrega de los recursos:** Corresponde a las condiciones indicadas en la Cláusula Quinta 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**.

**Clausula Segunda: Restricciones, Limitaciones, Instrucciones y Obligaciones Generales de el(los) Encargante(s)**

- **El(los) Encargante(s) asumirá(n) el pago de las comisiones fiduciarias y los costos y gastos establecidos en este Contrato (Cláusula Décima Segunda y Cláusula Décima Tercera).**
- **Las obligaciones de La Fiduciaria son de medio y no de resultado en concordancia con la Cláusula Décima Primera. Sin embargo existen obligaciones de resultado como el cumplimiento de las condiciones para la entrega de las sumas de dinero al Encargante o al Beneficiario según corresponda.**
- **El(Los) Encargante(s) declara(n) conocer y aceptar que en el evento en que me(nos) retire(mos) del negocio antes de la fecha limite, o si incumplo(incumplimos) los pagos programados, La Fiduciaria podrá descontar y entregar a favor del(los) Beneficiario(s) las**

## Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias

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

sumas y/o el porcentaje establecido en la Cláusula Octava y Clausula Novena.

- El(Los) Encargante(s) declara(n) conocer y aceptar el hecho que por el presente contrato celebra un contrato de encargo fiduciario con Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, y no una promesa de compraventa. El(Los) Encargante(s) declara(n) conocer y aceptar los riesgos de la inversión en el Vehículo de Inversión seleccionado, administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, en consecuencia 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.
- El(Los) Encargante(s) declara(n) conocer y aceptar que el reglamento del Vehículo de Inversión será remitido al correo electrónico registrado del (Los) Encargante(s), declara(n) conocer y aceptar que La Fiduciaria no participa de manera alguna en el desarrollo 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 Constructor relacionadas con el proyecto, ni tiene conocimiento, ni es parte en el contrato de promesa de compraventa o acuerdo de separación que celebre El Constructor con cada uno de los futuros adquirentes de los bienes del proyecto. Sin embargo La Fiduciaria para efectos de la entrega de los recursos verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en este contrato. (Cláusula Quinta).
- El(Los) Encargante(s) declara(n) conocer y aceptar el hecho que en caso de no reunirse todos los requisitos establecidos en el contrato para la entrega de recursos a El(Los) Beneficiario(s), los recursos (capital e intereses) serán devueltos mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada en la caratula, previas las deducciones pactadas en este contrato de encargo fiduciario, el reglamento del Vehículo de Inversión seleccionado, la retención en la fuente y la comisión pactada a favor de La Fiduciaria. (Cláusula Sexta)

- Que La Fiduciaria manifiesta que en la actualidad no ha pactado el manejo, más allá de la etapa de preventas, de los recursos del Proyecto. Lo anterior sin perjuicio que en el futuro se acuerde con El(los) Beneficiario(s) la implementación de un esquema fiduciario para tal fin.

**Cláusula Tercera- Objeto:** El objeto de este contrato consiste en que la **Fiduciaria**, en virtud del **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración** celebrado con **El Constructor** reciba e invierta las sumas de dinero que **El(Los) Encargante(s)** le entregue(n), correspondientes a las cuotas de pago que éste(os) se obligó(arón) con **El Constructor** a pagar por la(s) unidad(es) del **Proyecto**. Sumas que serán desembolsadas conforme al Plan de Pagos señalado en la Caratula, y que **La Fiduciaria** administrará con el fin de entregarlas al **Beneficiario** junto con sus rendimientos dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las **Condiciones para la entrega de los recursos**, o a devolverlas al **El(Los) Encargante(s)** en caso contrario, dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento del presente contrato.

**La Fiduciaria**, invertirá los dineros recibidos en desarrollo de este contrato en el **Vehículo de Inversión**.

Para la entrega a **La Fiduciaria** de las sumas aquí mencionadas, **El (Los) Encargante(s)** deberá(n) seguir las siguientes instrucciones:

- a) Girar cheque con **Cruce Restrictivo** a la orden de **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria NIT 800.141.021-1** cuyo primer pago deberá entregarse directamente en las oficinas de **La Fiduciaria**.
- b) Indicar claramente al respaldo del cheque el nombre e identificación de **El (Los) Encargante(s)**, el número del **Vehículo de Inversión**, el número de la cuota a que corresponde el pago de acuerdo con lo indicado en esta misma cláusula y el nombre del proyecto.

**Parágrafo:** Para que **La Fiduciaria** realice las adiciones al **Vehículo de Inversión** seleccionado por **El (Los) Encargante(s)**; es indispensable que las sumas entregadas contengan la información completa a que hace referencia la presente cláusula y se aplicará el primer día hábil siguiente a la fecha en que el cheque se haga efectivo.

**Cláusula Cuarta.- Beneficiario:** En el evento en que se cumplan las **Condiciones para la entrega de los**

## Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias

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

recursos, será **Beneficiario** de este encargo, el **Constructor** o el **Fideicomiso de Administración Inmobiliaria** o el **Fideicomiso de Administración y Pagos Tesorería** que se constituya para la ejecución del **Proyecto**.

**Parágrafo Primero:** El **Constructor** cuenta con plena autonomía para manejar el proceso de venta de las unidades del **Proyecto**, el mismo estará sujeto a la disponibilidad de unidades, y al cumplimiento de los requisitos exigidos por **El Constructor** a **El (Los) Encargante(s)** para la suscripción de la promesa de compraventa o el documento semejante y la correspondiente escritura pública.

**Cláusula Quinta.-** El saldo del presente encargo fiduciario, 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**, a **El Beneficiario** cuando **El Constructor** presente los siguientes documentos, siempre y cuando tal presentación se haga a más tardar el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) De \_\_\_\_\_ De Dos Mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), 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)*

1. Licencia de Construcción vigente expedida por una Curaduría Urbana y/o la autoridad competente.
2. Certificación del Representante Legal del **Constructor** 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**, cuando así se requiera. Acompañada de certificación del Representante Legal del **Constructor** 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 solo aplica a Proyectos de Vivienda)*
4. Que **El Constructor** 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 **Constructor**, 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**, es decir, \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) unidades inmobiliarias. 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 **Constructor**, en el que deberá constar la factibilidad del **Proyecto**, para lo cual **El Constructor** 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 **Constructor**, 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 Constructor** 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 Constructor** y/o por **(i)** Personas jurídicas en las cuales **El Constructor** 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 **Constructor**; **(iii)** Familiares del **Constructor** hasta el cuarto grado (4º) de consanguinidad, segundo grado (2º) de afinidad y único civil; **(iv)** Personas naturales o

## Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias

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

jurídicas que sean proveedores del **Constructor** 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 Constructor** y cada uno de **Los Encargantes**, **El Constructor** únicamente imputará al precio de compra el valor de las sumas descritas en la Caratula, excluidos los rendimientos generados sobre los dineros recibidos en virtud de dichos **Encargos** que serán de propiedad del **Beneficiario**

**Parágrafo Tercero: La Fiduciaria** deja expresa constancia que el cumplimiento de lo establecido en el parágrafo primero inmediatamente anterior depende de la información que en tal sentido le notifique **El Constructor**, quien se ha obligado, so pena de incurrir en incumplimiento de sus obligaciones y en el pago de una cláusula penal, a informar a **La Fiduciaria** la celebración de contratos de encargo fiduciario con personas naturales o jurídicas incursas en las circunstancias señaladas en el parágrafo primero.

**Parágrafo Cuarto: El (Los) Encargante(s)** deja(n) expresa constancia que conoce(n) y acepta(n) que cualquier modificación que se realice a las condiciones para la entrega de los recursos a **El Beneficiario**, establecidas en esta cláusula, requerirá su previa, expresa y escrita autorización.

**Parágrafo Quinto:** A la presentación de los documentos relacionados en la presente cláusula **La Fiduciaria** transferirá los recursos que se encuentren en los encargos fiduciarios de inversión a la cuenta bancaria del **Beneficiario**, y así lo informará a **El (Los) Encargante(s)**.

**Parágrafo Sexto: El (Los) Encargante(s)** deja(n) expresa constancia que si bien los rendimientos generados en el **Vehículo de Inversión** serán entregados al **Beneficiario** una vez cumplidas las condiciones mencionadas anteriormente, **El (Los) Encargante(s)** continuarán siendo responsables fiscal y tributariamente por los mismos.

**Cláusula Sexta.- Entrega de los Recursos a El(Los) Encargante(s):** Si llegada la **Fecha Límite** para la entrega de los documentos, de la que habla la Cláusula Quinta de este contrato, **El Constructor** no los presenta, **El Beneficiario** perderá su calidad de **Beneficiario** y el presente contrato se dará por terminado. Evento en el cual, **La Fiduciaria** entregará a **El(Los) Encargante(s)**, mediante transferencia a la

cuenta N° \_\_\_\_ de (ahorros/corriente) del Banco \_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_ **El(Los) Encargante(s)** el saldo del presente encargo fiduciario junto con sus rendimientos generados, previas las deducciones de que trate el respectivo Reglamento del **Vehículo de Inversión**, la retención en la fuente y la comisión a favor de **La Fiduciaria**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha límite.

**Parágrafo:** Ante la ausencia de instrucciones de **El(Los) Encargante(s)**, **La Fiduciaria** conservará los recursos invertidos en el **Vehículo de Inversión** hasta que se presente **El(Los) Encargante(s)** a cobrarlos.

**Cláusula Séptima.- Obligaciones de El(Los) Encargante(s):** Por el hecho de la firma del presente contrato **El(Los) Encargante(s)** adquiere(n) las siguientes obligaciones:

1. Efectuar los aportes al encargo en los términos de la Cláusula Tercera de este contrato.
2. Pagar a **La Fiduciaria** la remuneración que más adelante se señala como retribución por su gestión.
3. Suministrar oportunamente toda la información que le sea solicitada por **La Fiduciaria**, especialmente una certificación bancaria en la que conste el número de su cuenta, y la relacionada con el origen de los recursos que conformarán este encargo, y diligenciar los formatos que para el efecto le entregue **La Fiduciaria**.
4. **El(Los) Encargante(s)** no podrá(n) cambiar **El Beneficiario** de este contrato, sin autorización expresa y escrita de este último dirigida a **La Fiduciaria**.
5. Solicitar a **El(Los) Encargante(s)** la actualización periódica de su información financiera con el objeto de dar cumplimiento a las normas y políticas de Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT). 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.

**Cláusula Octava.- Terminación Anticipada: El (Los) Encargante(s)** manifiesta(n) que en el evento en que me(nos) retire(mos) del negocio antes del plazo o de la **Fecha Límite** para obtener todas las condiciones establecidas en la Cláusula Quinta de este contrato, **La Fiduciaria** podrá entregar el saldo resultante de efectuar la liquidación del **Vehículo de Inversión** menos el valor de la sanción establecida en la Caratula. Dicha suma será entregada por **La Fiduciaria** al **Beneficiario** dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que **La Fiduciaria**, por

## Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias

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

instrucción de **El Beneficiario**, tenga conocimiento de mi (nuestro) retiro o del incumplimiento en los pagos u obligaciones derivadas de este contrato.

**Cláusula Novena.- Pagos Extemporáneos: El (Los) Encargante(s)** conoce(n) y acepta(n) que en caso de incumplimiento en el pago de dos o más cuotas **El Beneficiario** podrá notificar el incumplimiento del presente contrato y en consecuencia, **La Fiduciaria** podrá entregar el saldo resultante de efectuar la liquidación del **Vehículo de Inversión** menos el valor de la sanción establecida en la Caratula. Dicha suma será entregada por **La Fiduciaria** a **El Beneficiario** dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que **La Fiduciaria**, por instrucción de **El Beneficiario**, tenga conocimiento de mi (nuestro) retiro o del incumplimiento en los pagos u obligaciones derivadas de este contrato.

**Cláusula Decima.- Obligaciones de La Fiduciaria: La Fiduciaria** asume las siguientes obligaciones, además de las que le impone la ley:

1. Recibir de **El (Los) Encargante(s)** las sumas contempladas en el Plan de Pagos establecido en la Caratula, y agrupar la totalidad de los encargos individuales del **Proyecto** en un mismo centro de costo.
2. Destinar las sumas recibidas de **El(Los) Encargante(s)** al cumplimiento del objeto del presente contrato.
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 a **El(Los) Encargante(s)** y/o al **Beneficiario**, cualquier circunstancia que a su juicio sea causal de terminación anticipada del presente contrato.
5. Hacer entrega de los recursos al **Beneficiario** una vez acreditado el cabal cumplimiento de las condiciones establecidas, y en caso contrario restituir las a **El(Los) Encargante(s)** en los términos y condiciones del presente encargo, situación que deberá ser informada a **El(Los) Encargante(s)**.

**Parágrafo:** En caso que **El Beneficiario** designado sea un patrimonio autónomo administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, **El (Los) Encargante(s)** autoriza(n) desde ya a **La Fiduciaria** para que las instrucciones de pago que debe realizar en cumplimiento de lo dispuesto en ese fideicomiso, sean debitadas directamente de este encargo

fiduciario y hasta concurrencia de los recursos existentes en el mismo.

6. Enviar mensualmente al **Beneficiario** el extracto del presente encargo, el cual contendrá, entre otros, el saldo inicial del encargo, la relación de los movimientos diarios durante el correspondiente mes por concepto de adiciones, la tasa efectiva anual de rentabilidad y el saldo final.
7. Enviar con corte al 30 de junio y 30 de diciembre de todos los años o a la terminación del contrato por cualquier causa, al correo electrónico del **El (Los) Encargante(s)** establecido en el formato de vinculación, la información requerida por la circular 07 de 1996 o la norma que la reemplace.

**Cláusula Décima Primera.-La Fiduciaria** tiene los siguientes derechos, además de los contemplados en la ley:

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 Constructor 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 Segunda.-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 **El(Los) Encargante(s)** se comprometió(ron) a aportar al encargo en los términos indicados en el Plan de Pago establecido en la Caratula. Adicionalmente, se limita a entregar dichos recursos al **Beneficiario**, previo el cumplimiento de las **Condiciones para la entrega de los recursos**. **La Fiduciaria** no adquiere obligación alguna derivada de las relaciones mercantiles pasadas, presentes o futuras celebradas entre **El(Los) Encargante(s)** y **El Constructor** y por lo tanto no tendrá intervención alguna en el contrato de promesa de compraventa, o cesión de beneficio de área, o cualquier otro documento similar que se celebre entre **El Constructor** y **El (Los) Encargante(s)**

**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

# Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias

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

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. En consecuencia es **El Beneficiario** y/o **El (Los) Encargante(s)**, dependiendo del cumplimiento de las **Condiciones para la entrega de los recursos**, quien asumirá los riesgos propios de las inversiones que se efectúen con los recursos administrados en el **Vehículo de Inversión**.

**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 su desarrollo, la determinación del punto de equilibrio, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precio y demás obligaciones que adquiera **El (Los) Encargante(s)** relacionadas con el **Proyecto**. Tampoco es parte en el acuerdo de separación que celebre **El Constructor** con cada uno de los futuros adquirentes de los bienes del **Proyecto**.

**La Fiduciaria** no ha revisado las promesas de compraventa, o las cesiones de beneficio de área, o cualquier otro documento similar, ni suscribirá dichos documentos.

**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 **Constructor**

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, salvo las señaladas en la cláusula octava y novena anterior.

**Cláusula Décima Tercera.- Remuneración del Fiduciario:** **La Fiduciaria**, por la administración de los recursos en el **Vehículo de Inversión** podrá cobrar las comisiones o gastos que se originen de conformidad con el respectivo Reglamento.

**Cláusula Décima Cuarta.- 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 y de **El(Los) Beneficiario(s)**. 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 Décima Quinta.- Duración:** La duración del presente contrato será hasta el día señalado como **Fecha Límite** en la Cláusula Quinta. *(Las partes podrán acordar la prórroga automática de la fecha límite conforme a lo establecido en el Manual de Preventas)*

Para la ciudad de Bogotá se aplicará el artículo 17 del Decreto 100 de 2004 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, es decir, que la prórroga no puede exceder el término inicialmente pactado.

**Cláusula Décima Sexta.- Direcciones de las Partes:** Para todos los efectos de este contrato, las partes y el **Constructor** registran las direcciones señaladas en la Caratula.

**Cláusula Décima Séptima.- 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**.
2. El cumplimiento de su objeto.
3. La disolución de **La Fiduciaria**.
4. Mutuo acuerdo entre las partes, previa aprobación por parte de **El Beneficiario**.
5. Por la causal prevista en la cláusula octava y novena del presente contrato.
6. Terminación por incumplimiento del **El(Los) Encargante(s)** de cualquiera de sus obligaciones.
7. Terminación por inclusión en listas restrictivas conforme a las políticas internas de **La Fiduciaria**.

**Cláusula Décima Octava.- De Gestión de Riesgos:** **Las Partes** manifiestan que conocen y aceptan las implicaciones de celebrar este Contrato de Encargo Fiduciario, y con la finalidad de cumplir lo establecido en el numeral 2.3.9 del Capítulo I del Título II de la Circular Externa Número 026 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, se han establecido los siguiente mecanismos de gestión de riesgos los cuales tienen como objetivo minimizar los riesgos del negocio:

- Se requiere constancia del Cierre financiero del **Proyecto** para la entrega de los recursos al **Beneficiario**.
- Se requiere certificación del Constructor que los recursos serán utilizados para el desarrollo del **Proyecto** y las cuotas entregadas por **El(Los) Encargante(s)** fueron efectivamente destinadas al pago de la cuota inicial de la unidad correspondiente.

## Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias

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

- Los recursos entregados por los terceros interesados en adquirir bienes 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 por parte **El(Los) Encargante(s)**

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, Prevención de 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 Decima Novena.- 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°, artículo 146 del E.O.S.F. 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°, artículo 146 del E.O.S.F., en el evento de que se presente durante la ejecución del negocio, 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 individuales podría generar una situación de conflicto de interés en el caso que se seleccione un **Vehículo de Inversión** administrado por **La Fiduciaria**, pero que esta decisión ha sido instruida directamente por **El Encargante** de tal suerte que se supera el conflicto.

**Cláusula Vigésima.- Medición de Riesgo:** **El (Los) Encargante(s)** conocen las disposiciones legales establecidas en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo

referente a las reglas aplicables a la gestión de los riesgos de mercado.

**Cláusula Vigésima Primera.- Liquidación del Encargo:** Acaecida la terminación del contrato por cualquier circunstancia, perderá vigencia el objeto y las instrucciones del mismo y la gestión de **La Fiduciaria** deberá dirigirse exclusivamente a realizar aquellos actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación del **Encargo**. Para ese efecto **La Fiduciaria** procederá a:

1. El pago de las sumas que se le deban por concepto de comisiones fiduciarias.
2. Entregar el acta de liquidación y las cuentas de su gestión de conformidad con el mecanismo que haya empleado para rendir los informes periódicos de gestión, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de haberse presentado el acta y las cuentas a **El(Los) Encargante(s)**, sin que se haya recibido observaciones o diez (10) días hábiles después que **La Fiduciaria** haya resuelto las mismas sin que exista pronunciamiento alguno por parte de **El(Los) Encargante(s)**, se habrán aprobado tácitamente el acta de liquidación y la rendición final de cuentas, se habrá terminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
3. Pagar la totalidad de las instrucciones de giros o restituciones dadas por **El(Los) Encargante(s)**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere determinado la terminación del contrato, hasta por el monto de los recursos líquidos disponibles para ello en el **Encargo**.

**Parágrafo Primero:** Durante el período de la liquidación, **La Fiduciaria** sólo podrá, en desarrollo de este contrato, realizar las gestiones necesarias para este fin.

**Parágrafo Segundo:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **El(Los) Encargante(s)** alguna suma a favor de **La Fiduciaria**, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarlo a la orden de **La Fiduciaria** el segundo (2º) día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva.

**Parágrafo Tercero:** En el evento en que existiere un remanente a la liquidación del encargo sin que se haya dado cumplimiento a las **Condiciones para la entrega de los recursos**, **El (Los) Encargante(s)** no hubieren suministrado información sobre su cuenta bancaria y hubiere transcurrido más de un (1) mes contado a partir de la fecha en que **El (Los) Encargante(s)** fuere(n)

# Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias

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

notificado(s) a la dirección registrada, sin que este(os) lo reclame; mediante la suscripción del presente contrato, otorga(n) poder especial, pero amplio y suficiente a **La Fiduciaria** para que, en su nombre, con dichos recursos, efectúe la apertura de una participación en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Credifondo o en cualquiera de los Fondos de Inversión administrados por **La Fiduciaria**. Los recursos permanecerán en esta participación, sujetos a la reglamentación vigente para los fondos de inversión colectivos, hasta la fecha en que **El(Los) Encargante(s)** expresamente y por escrito disponga(n) lo contrario.

**Cláusula Vigésima Segunda.- Procedimiento para la liquidación del Encargo en caso de vinculación a listas OFAC** En el evento en que **El (Los) Encargante(s)** sea(n) incluido(s) en la lista OFAC, esta será una causal objetiva de terminación del contrato y se procederá a efectuar el siguiente procedimiento sin el cobro de las sanciones señaladas en la Caratula, y de esta forma es aceptado por **El Beneficiario** y **El(Los) Encargante(s)**:

1. El pago de las sumas que se le deban por concepto de comisiones fiduciarias.
2. Entregar el acta de liquidación y las cuentas de su gestión de conformidad con el mecanismo que haya empleado para rendir los informes periódicos de gestión, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de haberse presentado el acta y las cuentas a **El (Los) Encargante(s)**, sin que se haya recibido observaciones o diez (10) días hábiles después que **La Fiduciaria** haya resuelto las mismas sin que exista pronunciamiento alguno por parte de **El (Los) Encargante(s)**, se habrán aprobado tácitamente el acta de liquidación y la rendición final de cuentas, se habrá terminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
3. En caso que quedaren saldos se girará un cheque de gerencia con cruce restrictivo a **El (Los) Encargante(s)** y se dejará a disposición de **El (Los) Encargante(s)** en las oficinas de **La Fiduciaria**.

**Cláusula Vigésima Tercera.- Modificaciones al Contrato Modelo de Adhesión:** De conformidad con lo señalado en el numeral 4 artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, toda modificación al presente contrato requiere de la previa evaluación de la Superintendencia Financiera de Colombia y de esta forma es aceptada por las partes.

**Cláusula Vigésima Cuarta.- Gastos.-** Todos los gastos que se generen con ocasión del desarrollo del

presente contrato, serán de cargo exclusivo del **El (Los) Encargante(s)** y podrán ser descontados de los recursos propios que tenga en cuentas bancarias en **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 (Los) Encargante(s)** 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 (Los) Encargante(s)** se obliga(n) a entregarlos a **La Fiduciaria** a más tardar al día hábil siguiente a la notificación que esta última presente.

**Cláusula Vigésima Quinta Tratamiento de Datos.** La información obtenida del **El (Los) Encargante(s)** 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 <https://www.itaú.co/personal/servicio-al-cliente/proteccion-de-datos>

En constancia de lo anterior, se firma el presente contrato a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (20\_\_).

<b>El(Los) Encargante(s)</b>	<b>La Fiduciaria</b>
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C	C.C
Representante Legal	Representante Legal
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**xxxxxx**  
Cédula de Ciudadanía No. -  
Representante Legal de **xxxx Constructora**

Nota:

El representante legal de **xxxx Constructora** Suscribe este contrato, en señal de conocimiento y aceptación del mismo.



**Contrato de Encargo Fiduciario de Inversión para la separación de Unidades Inmobiliarias**

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