



Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre *[Incluir Nombre/Razón Social de Fideicomitente(s)]* e Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria

CLÁUSULAS LIMITATIVAS

Número	Sección del Contrato de Fiducia.
1	Cláusula Segunda, Declaraciones Generales de los Encargantes Adquirentes, numeral (2.2), (2.3)
2	Cláusula Cuarta. Beneficiarios.
3	Cláusula Séptima, Obligaciones de los Encargantes Adquirentes
4	Cláusula Décima Segunda. Responsabilidad de la Fiduciaria.
5	Cláusula Décima Cuarta. Cesión
6	Cláusula Vigésima Tercera. Modificaciones
7	Cláusula Vigésima Cuarta. Gastos.

Entre los suscritos a saber:

[Si es Persona Jurídica utilizar el siguiente texto]

(i) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, actuando como _____ de _____, sociedad legalmente constituida mediante _____ número _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de _____ (_____) de la Notaría _____ (_____) de _____, domiciliada en _____, identificada con el NIT. _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, el cual se adjunta (en adelante los "Encargantes Adquirentes");

[Si es Persona Natural utilizar el siguiente texto]

(i) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, actuando en nombre y representación propia, quien en el presente documento se denominará (en adelante los "Encargantes Adquirentes");

(ii) *[Incluir nombre representante legal y/o apoderado]*, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número _____ actuando en nombre y representación legal de **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente constituida por escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá, identificada con el NIT. **800.141.021-1** debidamente autorizado(a) para la celebración del presente

contrato, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera, que se anexa (en adelante, la “Fiduciaria”, y en conjunto con el Constituyente se denominarán las “Partes”).

Las Partes manifiestan que celebran el presente Contrato de Encargo Fiduciario (el “Contrato”) que se registrará de acuerdo con la legislación aplicable y en particular por las siguientes:

Cláusulas

Clausula Primera. Definiciones.

“**Carátula**” es el documento en que forma parte integrante de este Contrato y que contiene las condiciones particulares del mismo.

“**Fiduciaria**” Es la sociedad Itaú Asset Management Colombia S.A, sociedad de servicios financieros con quien el Encargante Adquirente suscribe el presente encargo fiduciario con el fin de desarrollar el objeto descrito en la Cláusula Tercera.

“**Encargantes Adquirentes**” Son las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir una o varias unidades en el Proyecto, que suscriben los encargos fiduciarios individuales con la Fiduciaria para la separación de ciertas unidades inmobiliarias del Proyecto.

“**Beneficiario**” Es el *[Fideicomiso de Administración Inmobiliaria que se constituya para la ejecución del Proyecto o el Constituyente en caso que el Proyecto no se desarrolle a través de un esquema de fiducia]*, a quien serán girados los recursos entregados por los Encargantes Adquirentes una vez se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos.

“**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 Abierto Itaú Money Market 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 de Preventas**” Es el Contrato de Encargo Fiduciario celebrado por el Constituyente 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, y una vez se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos realice la transferencia de dichos recursos a favor del Beneficiario para la ejecución del Proyecto.

“**Condiciones de Entrega de 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: Declaraciones de los Encargantes Adquirentes.

- 2.1 Los Encargantes Adquirentes entienden y aceptan que las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado. Sin embargo, existen obligaciones de resultado como el cumplimiento de las condiciones para la entrega de las sumas de dinero al Beneficiario en o antes de la Fecha Límite.
- 2.2 Los Encargantes Adquirentes declaran conocer y aceptar que en el evento en que se retiren del negocio antes de la Fecha Límite, o si incumplen con los pagos programados, la Fiduciaria entregará las sumas a que haya a lugar, una vez se hayan descontado (a) las multas, sanciones o penalizaciones acordadas entre el Constituyente y el Encargante Adquirente y (b) los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.
- 2.3 Los Encargantes Adquirentes declaran conocer y aceptar el hecho que por el presente contrato celebran un contrato de encargo fiduciario con la Fiduciaria, y no una promesa de compraventa. Los Encargantes Adquirentes declaran conocer y aceptar los riesgos de la inversión en el Vehículo de Inversión seleccionado y administrado por la Fiduciaria y, en consecuencia, conocen y aceptan que, respecto de los valores administrados en el Vehículo de Inversión, estos asumirán tanto las pérdidas como las ganancias que se generen como resultado de las inversiones que se realicen en desarrollo del presente contrato
- 2.4 Los Encargantes Adquirentes declaran conocer y aceptar que el reglamento del Vehículo de Inversión será remitido al correo electrónico registrado de los Encargantes Adquirentes, así mismo, declaran conocer y aceptar que la Fiduciaria no participa de manera alguna en el desarrollo, construcción, promoción y/o gerencia 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 y el constituyente relacionadas con el Proyecto, ni tiene conocimiento, ni es parte en el contrato de promesa de compraventa o acuerdo de separación que celebre el Constituyente 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 que deberán ser acreditadas por el Constituyente, y se encuentran estipuladas en este Contrato.
- 2.5 Los Encargantes Adquirentes entienden y aceptan que la Fiduciaria no participará, más allá de la etapa de preventas del Proyecto y por lo tanto el cumplimiento del encargo se dará con la entrega de los recursos al Beneficiario de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato, o con la restitución de los recursos a los Encargantes Adquirentes. Lo anterior sin perjuicio que en el futuro se acuerde con los Beneficiarios 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 de Preventas celebrado con el Constituyente (según este término se define en dicho contrato), reciba e invierta las sumas de dinero que los Encargantes Adquirentes le entreguen, correspondientes a las cuotas de pago que éstos se obligaron a pagar en virtud del contrato celebrado con el Constituyente por las unidades 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 en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión, contados desde la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos. O en caso contrario, al vencimiento del plazo previsto como Fecha Límite, a devolverlas a los Encargantes Adquirentes en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión.

La Fiduciaria, invertirá los dineros recibidos en desarrollo de este Contrato en el Vehículo de Inversión y con sujeción a su reglamento.

Para la entrega a la Fiduciaria de las sumas aquí mencionadas, los Encargantes Adquirentes deberán realizar los pagos indicados en la Caratula para lo que deberán seguir las instrucciones que para el efecto remita la Fiduciaria para el efecto, sin realizar el pago a algún tercero o al Constituyente.

Parágrafo. Para que la Fiduciaria realice las adiciones al Vehículo de Inversión seleccionado por los Encargantes Adquirentes 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 en o antes de la Fecha Límite se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos, será Beneficiario de este encargo el *[Fideicomiso de Administración Inmobiliaria que se constituya para la ejecución del Proyecto o el Constituyente en caso que el Proyecto no se desarrolle a través de un esquema de fiducia]*. En caso contrario, al vencimiento del plazo previsto como Fecha Límite, será el Encargante Adquirente el beneficiario de los recursos que entregó en virtud del encargo, y de sus rendimientos si los hubiere.

Parágrafo. El Constituyente cuenta con plena autonomía para manejar el proceso de venta de las unidades del Proyecto, sin injerencia de la Fiduciaria, el mismo estará sujeto a la disponibilidad de unidades, y al cumplimiento de los requisitos exigidos por el Constituyente a los Encargantes Adquirentes para la suscripción de la promesa de compraventa o el documento semejante y la correspondiente escritura pública

Cláusula Quinta. Recursos y Condiciones de Entrega de Recursos.

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, por ejemplo la retención en la fuente y gastos bancarios, al Beneficiario cuando el Constituyente presente los siguientes documentos para acreditar el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, siempre y cuando tal presentación se haga a más tardar el día _____ (____) De _____ De Dos Mil ____ (20____), fecha que denominaremos "Fecha Límite". *[Para efectos de entregar los recursos al Beneficiario las partes podrán acordar la prórroga automática de la fecha límite por una única vez conforme a lo establecido en el Manual de Preventas y por lo tanto esta cláusula deberá ser incluida expresamente en el Contrato. En caso que se requiera una prórroga adicional a la mencionada (segunda prórroga) se deberá contar con la autorización de la totalidad de los Encargantes Adquirentes y en caso que no se encuentre n de acuerdo con dicha prórroga, podrán desistir del negocio sin que se cause ningún tipo de penalidad a su cargo, en caso en que no se encuentren de acuerdo con dicha prórroga, podrán desistir del negocio sin que se cause ningún tipo de penalidad a su cargo. En este último evento, la Fiduciaria restituirá los recursos a los Encargantes Adquirentes que no hayan consentido la prórroga. La restitución de los recursos se realizará en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión, contados desde que el Encargante Adquirente indique por escrito su intención de no aceptar la Prórroga, mediante transferencia a la cuenta bancaria suministrada por estos, incluyendo los rendimientos que se hayan, descontando las deducciones de que trata el reglamento deol Vehículo de Inversión, por ejemplo la retención en la fuente y gastos bancarios]* Licencia de Construcción vigente expedida por una Curaduría Urbana y/o la autoridad competente.

- (i) Certificación del Representante Legal del Constituyente en la cual conste que: (i) Los recursos entregados por los Encargantes Adquirentes 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.

- (ii) 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)*
- (iii) 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 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 del gravamen que se constituya a favor de la entidad financiera que financiará el Proyecto.
- (iv) 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.
- (v) Validación por parte de la Fiduciaria en la que se constate que se alcanzaron las separaciones mínimas del Proyecto, que corresponden a las separaciones, únicamente a través de la celebración de Encargos Fiduciarios Individuales, [correspondientes al _____ por ciento (_ %) del valor total 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.
- (vi) Documentos que acreditan 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 Adquirentes.
- (vii) 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 extracontractual conforme a las condiciones establecidas en el Anexo I del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz
- (viii) El Constituyente deberá estar a paz y salvo en el pago de Comisiones y gastos generados en desarrollo del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz *(Las condiciones deberán reflejar las condiciones establecidas en el contrato de fiducia de administración inmobiliaria)*

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 de conformidad con la certificación que para tal efecto emita el Constituyente. *(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 Adquirentes, el Constituyente 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 Constituyente, 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 a la celebración de contratos de encargo fiduciario con personas naturales o jurídicas incursas en las circunstancias señaladas en el parágrafo primero.

Parágrafo Cuarto. Los Encargantes Adquirentes dejan expresa constancia que conocen y aceptan que cualquier modificación que se realice a las condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario, establecidas en esta cláusula, requerirá su previa, expresa y escrita autorización. En caso que el Encargante Adquirente no haya consentido dicha modificación, podrá desistir del encargo sin que se genere una penalidad a su cargo; en este último caso la Fiduciaria restituirá los recursos a los Encargantes Adquirentes que no hayan consentido la modificación de las Condiciones de Entrega, mediante transferencia a la cuenta bancaria suministrada por estos en la Cláusula Sexta, incluyendo los rendimientos si los hubiere, descontando las deducciones de que trata el Reglamento del Vehículo de Inversión, por ejemplo la retención en la fuente y gastos bancarios. **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 los Encargantes Adquirentes.

Parágrafo Sexto: Los Encargantes Adquirentes dejan expresa constancia que, si bien los rendimientos generados en el Vehículo de Inversión serán entregados al Beneficiario, una vez cumplidas las Condiciones de Entrega de Recursos, los Encargantes Adquirentes continuarán siendo responsables fiscal y tributariamente por los mismos hasta el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos o hasta la terminación del presente Contrato, lo que ocurra primero.

Cláusula Sexta. Entrega de los Recursos a los Encargantes.

Si llegada la Fecha Límite para la entrega de los documentos que den cuenta del cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato, el Constituyente 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 los Encargantes, mediante transferencia a la cuenta N° ____ de (ahorros/corriente) del Banco ____ a nombre de ____, el saldo del presente encargo fiduciario junto con sus rendimientos generados, previas las deducciones de que trate el respectivo Reglamento del Vehículo de Inversión, por ejemplo la retención en la fuente y gastos bancarios en los términos del Reglamento del Vehículo de Inversión, contados desde la Fecha Límite.

Parágrafo. Ante la ausencia de instrucciones de los Encargantes o en caso en que la cuenta de ahorros en la que se deban transferir los recursos no se encuentre activa, la Fiduciaria conservará los recursos invertidos en el Vehículo de Inversión hasta que se presenten los Encargantes a impartir las instrucciones correspondientes.

Cláusula Séptima. Obligaciones de los Encargantes Adquirentes.

Por el hecho de la firma del presente contrato los Encargantes Adquirentes, adquieren las siguientes obligaciones:

1. Efectuar los aportes al encargo en los términos 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. Realizar 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.

Los Encargantes Adquirentes manifiestan que en el evento en que se retiren del negocio antes del plazo establecido como Fecha Límite para obtener todas las Condiciones de Entrega de Recursos establecidas en 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 acordada como sanción será entregada por la Fiduciaria al Constituyente dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que la Fiduciaria, por instrucción del Constituyente, tenga conocimiento de mi (nuestro) retiro o del incumplimiento en los pagos u obligaciones derivadas de este contrato.

Cláusula Novena. Pagos Extemporáneos.

Los Encargantes Adquirentes conocen y aceptan que en caso de incumplimiento en el pago de dos o más cuotas el Constituyente 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 acordada como sanción será entregada por la Fiduciaria al Constituyente dentro de los quince (15) días calendario 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 los Encargantes Adquirentes 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 los Encargantes Adquirentes al cumplimiento del objeto del presente Contrato, así como realizar las inversiones correspondientes en el Vehículo de Inversión, para lo cual los Encargantes Adquirentes 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 y que la Fiduciaria no será responsable en caso en que se generen resultados negativos de las inversiones.
3. Comunicar en forma inmediata a los Encargantes Adquirentes y/o al Beneficiario, cualquier circunstancia que a su juicio sea causal de terminación anticipada del presente Contrato.
4. Hacer entrega de los recursos al Beneficiario una vez acreditado el cabal cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, y en caso contrario restituirlas a los Encargantes Adquirentes en los términos y condiciones del presente Contrato, situación que deberá ser informada a los Encargantes Adquirentes.
5. 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.
6. Elaborar la rendición de cuentas de acuerdo con lo que establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. La Fiduciaria remitirá semestralmente, desde la fecha de firma del presente Contrato, a los correos electrónicos de los Encargantes Adquirentes.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información suministrada por el Constituyente y en particular aquella suministrada en la matriz de información de proyectos (FT 6021), las condiciones estipuladas en el artículo 5.2.1.3 y 5.2.3.2 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica.

Cláusula Décima Primera. Derechos de la Fiduciaria.

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 Encargo Fiduciario de Administración de Preventas.
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 Adquirentes, 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 los Encargantes Adquirentes se comprometieron 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 de Entrega de Recursos. La Fiduciaria no adquiere obligación alguna derivada de las relaciones mercantiles pasadas, presentes o futuras celebradas entre los Encargantes Adquirentes y el Constituyente 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 Constituyente y los Encargantes Adquirentes.

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. En consecuencia, es el Beneficiario y/o los Encargantes Adquirentes, quienes dependiendo del cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, asumirán 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 adquieran los Encargantes Adquirentes relacionadas con el Proyecto. Tampoco es parte en el acuerdo de separación que celebre el Constituyente 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 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 Tercera. Remuneración de la Fiduciaria.

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 del Beneficiario. 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.

Conforme a lo anterior, las Partes no podrán modificar el Beneficiario de este encargo fiduciario, salvo que se cuente con la autorización expresa y escrita de este último.

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, por una sola vez, de la fecha límite conforme a lo establecido en el Manual de Preventas que no podrá ser superior al término inicialmente pactado. La Prorroga se otorgará para el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos. Por lo anterior, cualquier prórroga adicional requerirá autorización previa, expresa y por escrito de cada uno de los Encargantes Adquirentes. En caso en que alguno de estos no esté de acuerdo, podrá optar por desistir del negocio sin que se cobre ningún tipo de penalidad, para lo cual deberá comunicar por escrito de dicha intención a la Fiduciaria, para que se proceda a la restitución de los recursos en los términos y previa las deducciones establecidas en el Reglamento del Vehículo de Inversión)*

Cláusula Décima Sexta. Direcciones de las Partes.

Para todos los efectos de este contrato, las partes y el Constituyente 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 del Beneficiario.
5. Por la causal prevista en la cláusula octava y novena del presente contrato.
6. Terminación por incumplimiento de los Encargantes Adquirentes 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 029 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 Constituyente que los recursos serán utilizados para el desarrollo del Proyecto y las cuotas entregadas por los Encargantes Adquirentes fueron efectivamente destinadas al pago de la cuota inicial de la unidad correspondiente.
- 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 de los Encargantes Adquirentes.

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 Adquirente de tal suerte que se supera el conflicto.

Cláusula Vigésima Primera. Liquidación del Encargo.

Acabada 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 los Encargantes Adquirentes, 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 los Encargantes Adquirentes, 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 los Encargantes Adquirentes, 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 los Encargantes Adquirentes 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 de Entrega de Recursos, los Encargantes Adquirentes no hubieren suministrado información sobre su cuenta bancaria y hubiere transcurrido más de un (1) mes contado a partir de la fecha en que los Encargantes Adquirentes fueron notificados a la dirección registrada, sin que estos 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 Itaú Money Market 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 los Encargantes Adquirentes expresamente y por escrito dispongan lo contrario.

Cláusula Vigésima Segunda. Procedimiento para la liquidación del Encargo en caso de vinculación a listas OFAC.

En el evento en que los Encargantes Adquirentes sean incluidos 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 los Encargantes Adquirentes:

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 los Encargantes Adquirentes, 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 los Encargantes Adquirentes, 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 los Encargantes Adquirentes y se dejará a disposición de los Encargantes Adquirentes en las oficinas de la Fiduciaria.

Cláusula Vigésima Tercera. Modificaciones

Todas las adiciones y modificaciones deberán constar por escrito firmado debidamente por los representantes de las partes. El Encargante Adquirente deja expresa constancia que conoce y acepta que cualquier modificación en especial aquella que se realice respecto a las Condiciones de Entrega de Recursos, requerirá la previa, expresa y escrita autorización del Constituyente y los demás Encargantes Adquirentes que se encuentren vinculados a la fecha de la modificación.

Cláusula Vigésima Cuarta. Gastos.

Todos los gastos que se generen con ocasión del desarrollo del presente Contrato, serán de cargo exclusivo de los Encargantes Adquirentes..

Cláusula Vigésima Quinta Tratamiento de Datos.

La información obtenida de los Encargantes será tratada por la Fiduciaria de conformidad con el Manual de Políticas y Procedimientos para la protección de datos del Grupo Itaú 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 y en el podrá consultar el procedimiento para conocer, rectificar, suprimir los datos personales que sean tratados por el Grupo Itaú y respecto de los cuales no haya una obligación contractual o legal para suprimirlos.

Cabe aclarar que conforme a la normativa vigente la Superintendencia Financiera y la Superintendencia de Industria y Comercio es competente para conocer de sus reclamaciones en materia de tratamiento de datos personales

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

El(Los) Encargante(s)	La Fiduciaria
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C	C.C
Representante Legal	Representante Legal
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX

Cédula de Ciudadanía No. -

Representante Legal de **xxxx Constituyente**

Nota:

El representante legal de **xxxx Constituyente**

Suscribe este contrato, en señal de conocimiento y aceptación del mismo.