



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

Referencia: **Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto “_____”**

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 el “Constituyente”);

[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 el “Constituyente”);

(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 Fiduciaria 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”).

Hemos acordado celebrar el presente **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración** (en adelante el “Contrato”) que se regirá por las siguientes Cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que el Constituyente es una sociedad, que se dedica profesionalmente a la construcción, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.
2. Que el Constituyente tiene previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario el cual se denominará “Proyecto _____” (en adelante, el “Proyecto”) y el cual estará constituido por *[Incluir detalles del Proyecto]* [por [] () unidades/apartamentos] _____ (_____) / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m²), por lo que estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, conforme a la licencia de construcción tramitada directamente por el Constituyente y que será otorgada por la Autoridad Gubernamental correspondiente.
3. Que es interés del Constituyente que la Fiduciaria reciba los recursos provenientes de los Encargos Fiduciarios Individuales (tal como se definen más adelante) constituidos por los Encargantes Adquirentes interesados en adquirir una Unidad del Proyecto (tal como se definen más adelante).

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

4. 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]

5. Que la Fiduciaria, en virtud de lo establecido en el numeral 5.2.1.2 del Capítulo I, Título II de la Parte 2 de la Circular Básica Jurídica ha validado, verificado y evaluado, de acuerdo con el estudio de título realizado por [] de fecha del [], que la que la tradición de los inmuebles indicado en el numeral anterior, no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros Adquirentes.
6. 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.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las Partes proceden a suscribir el presente Contrato, de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS

Cláusula Primera. Definiciones. Principios de Interpretación. Valor del Contrato.

1.1. Definiciones.

Para efectos de este Contrato, los términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

“Autoridad Gubernamental” significan las entidades estatales o gubernamentales que expidan o puedan expedir normas, providencias judiciales, actos administrativos, entre otros, ya sean nacionales o extranjeros, cualquiera de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales o departamentales, municipales o distritales, así como cualquier órgano de gobierno municipal, cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal), bolsas de valores, organismos de autorregulación, tribunales de arbitramento o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas, judiciales o de control.

“Beneficiario” (i) *el [Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, que se constituya por el Constituyente para la ejecución del Proyecto o el Constituyente en caso que el Proyecto no se desarrolle a través de un esquema de fiducia inmobiliaria],* a quien serán girados los recursos entregados por los Encargantes Adquirentes una vez se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, o en su defecto (ii) son los Encargantes Adquirentes, a quienes se les girará los recursos en el evento en que en la Fecha Límite no se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos.

“Condiciones de Entrega de Recursos” son las condiciones indicadas en la Cláusula Quinta del presente Contrato, que deben ser verificadas por la Fiduciaria para poder transferir los recursos a favor del Beneficiario, y que, una vez cumplidas permiten inferir la viabilidad técnica, financiera y administrativa del Proyecto.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

“Constituyente” es la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia del presente Contrato y quien 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 del Proyecto, que suscriben los Encargos Fiduciarios Individuales.

“Encargos Fiduciarios Individuales” Es el contrato suscrito entre el Encargante Adquirente, el Constituyente y la Fiduciaria, mediante el cual el Encargante Adquirente se adhiere a las condiciones establecidas en el presente Contrato y el cual tiene como objeto que la Fiduciaria reciba e invierta las sumas de dinero que corresponden a las cuotas de pago acordadas entre el Constituyente y el Encargante Adquirente para la adquisición de una o varias Unidades del Proyecto.

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

“Leyes Aplicables” significa, con respecto a cualquier Persona, las normas legales vigentes en Colombia, incluyendo cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto, circular, así como cualquier orden, auto, resolución, acto administrativo, y cualquier decisión en firme y obligatoria contenida en un laudo arbitral, un fallo judicial o arbitral o una decisión de cualquier Autoridad Gubernamental que sea aplicable y obligatorio a dicha Persona o a cualquiera de sus propiedades (incluyendo en cada caso las relacionadas con cuestiones ambientales y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia).

“Proceso de Vinculación” Corresponde al procedimiento interno establecido por la Fiduciaria para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La Fiduciaria, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la vinculación en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la Fiduciaria.

“Proyecto” tiene el significado establecido en las consideraciones del presente Contrato.

“Recursos” Los recursos que se entregarán para la administración de la Fiduciaria, que transfieren los Encargantes Adquirentes.

“Unidades del Proyecto” son las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del Proyecto.

“Vehículo de Inversión” Es el *[incluir el fondo de inversión colectiva en donde se administrarán temporalmente los recursos]* administrado y seleccionado por la Fiduciaria, y aceptado por los Encargantes Adquirentes para efectos de la administración de los Recursos entregados en virtud del encargo fiduciario para el desarrollo del objeto descrito en la Cláusula Tercera.

1.2. Principios de Interpretación.

Salvo que el contexto del Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar el Contrato:

- (i) El singular incluye el plural y el plural incluye el singular.
- (ii) Una referencia a una persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa persona, y a sus cesionarios permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

(iii) Las referencias a leyes aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las leyes aplicables o disposiciones legales adicionales, extendidas, consolidadas, modificadas o remplazadas de tiempo en tiempo y a cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición realizada en virtud de los mismos.

(iv) Las referencias a este Contrato o a otro documento, cuando sea apropiado, se interpretarán como referencias a este Contrato o documento que lo modifique o remplace de tiempo en tiempo.

(v) Los títulos incluidos en este Contrato han sido incorporados por conveniencia y no se considerarán parte de este Contrato ni limitarán el alcance de los términos y disposiciones del mismo.

(vi) Todos los términos contables que no se encuentren específicamente definidos en este Contrato deberán ser interpretados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las leyes aplicables a cada una de las Partes, según sea el caso.

(vii) Los términos que no estén expresamente definidos en el Contrato deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras. No obstante, cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará su significado legal.

(viii) Cualquier notificación o autorización que deba ser otorgada por alguna de las Partes, deberá ser previa, expresa y por escrito, suscrita por representante legal o funcionario facultado.

1.3. Valor del Contrato.

Para todos los efectos legales y fiscales, el valor del Contrato es el estipulado por las partes como monto total de las comisiones que devengará la Fiduciaria. En todo caso el valor de 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 del Contrato supere 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 Segunda. Manifestaciones y declaraciones.

2.1. Manifestaciones de las Partes.

(i) Las Partes declaran con la suscripción del Contrato que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento, el Constituyente recibió la información suficiente por parte de la Fiduciaria, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente Contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato y del alcance de la labor encomendada a la Fiduciaria, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento. En consecuencia de lo anterior, las Partes dejan constancia que el Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos los aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones.

(ii) Aunque el texto del Contrato fue elaborado por la Fiduciaria, las Partes tuvieron la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo, y por ello expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas y de sus efectos.

(iii) Las Partes manifiestan conocer que la ejecución y operación del Contrato sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la Fiduciaria llegue a requerir de parte Constituyente serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente, y en cumplimiento de los términos del Convenio Electrónico.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

2.2. Declaraciones e instrucciones del Constituyente

En la fecha de firma del Contrato, el Constituyente realiza las siguientes declaraciones bajo la gravedad de juramento, y las cuales se entenderán como reafirmadas cada vez que se realice una modificación al Contrato, según aplique:

DECLARACIONES COMUNES		
(i)	Capacidad	Es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las Leyes Aplicables o una persona en pleno de sus capacidades legales para la suscripción del presente Contrato bajo las Leyes aplicables;
(ii)	Facultades	Las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del Contrato;
(iii)	Conflicto de Interés	La celebración del Contrato no representa un conflicto de interés, no obstante lo anterior, si eventualmente en la normal administración del Contrato se generan situaciones que configuren conflictos de interés de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.2.6 del Capítulo Primero, Título Quinto de la Circular Básica Jurídica y se deberán administrar y revelar de conformidad con lo establecido en el Contrato;
(iv)	Cumplimiento Obligaciones	Que ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la Ley Aplicable. No busca con la celebración del presente Contrato evadir el cumplimiento de obligaciones de naturaleza tributaria, parafiscal, laboral, o civiles.
(v)	Actuaciones Acreedores o Terceros	Con la celebración del Contrato no busca la protección de sus bienes contra acciones de persecución de sus acreedores o terceros.
(vi)	Negocios	Cuenta con la facultad, capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuáles está dedicado en la actualidad, y cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley Aplicable

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

(vii)	Solvencia	Declara: (i) encontrarse solvente económicamente y no encontrarse en ninguna causal objetiva de insolvencia bajo el artículo 9 de la Ley 1116 de 2006; (ii) que los bienes de que dispone al momento de la celebración del Contrato, aparte de los que conforman el objeto de éste, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones por ellos contraídas, incluyendo sus accesorios, con anterioridad a la fecha de la celebración del Contrato; y (iii) que por la celebración de este Contrato no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y, asegura además, que el Encargo no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se compromete a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia en sus declaraciones;
(viii)	Autorizaciones	Tiene la facultad de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del Contrato y no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación, registro ante Autoridad Gubernamental en relación con la celebración y ejecución del Contrato.
(ix)	Reglamento Fondo de Inversión	El Constituyente declara conocer y aceptar el reglamento del Fondo de Inversión Colectivo Abierto Itaú Money Market, el cual le fue entregado Fiduciaria como Anexo de este Contrato, el podrá ser consultado en https://www.itaú.co/personal/inversion/fondos-de-inversion/prospectos-y-reglamentos .
(x)	Acciones Legales	No están pendientes ni existe amenaza de acciones legales o de procesos, incluyendo cualquier reclamación de tipo ambiental, por parte de alguna Autoridad Gubernamental, que impidan la suscripción del Contrato.
(xi)	Responsabilidad Fiduciaria	(a) La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar el Contrato, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, como tampoco el pago de los impuestos y gastos que se ocasionen en desarrollo del Contrato, los cuales sólo se obliga a realizar con los fondos que entregue el Constituyente. (b) Exonera a la Fiduciaria de toda responsabilidad respecto de las obligaciones, deberes, y responsabilidades que en general le correspondan únicamente al Constituyente frente a terceros, es decir por concepto de las obligaciones que asuma a su cargo y de aquellas otras que se le llegare a originar en razón a sus obligaciones contractuales.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

		(c) La Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente Contrato, como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole, razón por la cual el Constituyente adquiere la obligación de contratar sus respectivos asesores en dichas materias o en cualquier otra necesaria para la adopción de las decisiones que requiera tomar en desarrollo de este Contrato; ni tampoco responderá por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las Partes y/o intervinientes en el presente contrato.
<i>[Incluir declaraciones adicionales en caso de aplicar]</i>		

DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE		
(i)	Autorizaciones y Licencias	Que ha obtenido de la Autoridad Gubernamental correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del Proyecto en los términos del Contrato y que se obliga a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este Contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del Proyecto, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del Constituyente, conforme a dichas licencias y permisos.
(ii)	Información Autorizaciones	Que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la Autoridad Gubernamental donde se desarrollará el Proyecto.
(iii)	Objeto y Contratos sobre Unidades del Proyecto	Declara conocer y aceptar que: (i) el objeto del Contrato, no se relaciona por parte de la Fiduciaria con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del Proyecto; y (ii) no ha celebrado contratos sobre las Unidades del Proyecto, distintos a las Promesas de Compraventa o suscrito ningún otro contrato o documento a través del cual haya dispuesto la negociación de las Unidades del Proyecto o ningún derecho asociado a las mismas y (c) no ha recibido ni recibirá dinero directamente por tales conceptos.
(iv)	Capacidad y análisis de prefactibilidad del desarrollo del Proyecto	(a) Que cuenta con capacidad técnica, administrativa y financiera para llevar a cabo la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto, entregando como soporte a la Fiduciaria un análisis de prefactibilidad, así como los soportes que solicite para acreditar la capacidad técnica, administrativa y financiera. (b) Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas

Matriz

		del Título II de la Parte II, se recibió la matriz de información proyectos (FT 6021) que contiene entre otros, el análisis de viabilidad financiera y administrativa del Proyecto y la determinación del punto de equilibrio, afirmando que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto según el análisis de prefactibilidad entregado por este a la Fiduciaria.
(v)	Desarrollo del Proyecto	Que llevará a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto, por lo cual expresamente asume y asumirá todos y cada uno de los resultados de los estudios, análisis y diseños que ha adelantado y adelantará para efectos de la construcción, gerencia y promoción del Proyecto, así como el éxito del Proyecto y todos y cada uno de los efectos de la ponderación, identificación, administración, asunción y materialización de los riesgos inherentes al desarrollo del Proyecto, por lo cual toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto se encuentra radicada en cabeza del Constituyente y en ningún caso en cabeza de la Fiduciaria ni del Fideicomiso.
(vi)	Responsabilidad Constituyente sobre el desarrollo del Proyecto	Que, como el desarrollador del Proyecto, este estará a su cargo, será de su exclusiva responsabilidad, y ni la Fiduciaria, individualmente considerada, ni como vocera del patrimonio autónomo que se constituya para la ejecución del Proyecto], responderán por la ejecución del Proyecto, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos, financieros, administrativos y legales requeridos para adelantar el Proyecto, tales como pero sin limitación: (a) Estudios de factibilidad del Proyecto, presupuesto, flujo de caja. (b) Estudios técnicos. (c) Licencias de urbanismo, construcción, ambientales. (d) Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados. (e) Programa general del Proyecto. (f) Estructuración financiera del Proyecto. (g) Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación. (h) Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas

Matriz

		(i) Reglamento de Propiedad Horizontal. (j) Contratos o subcontratos suscritos con terceros (k) Recibos de obra, paz y salvos por impuestos de industria y comercio (ICA). La Fiduciaria y el encargo fiduciario son únicamente un instrumento que ha decidido emplear el Constituyente única y exclusivamente para la administración de los Recursos, como complemento logístico fiduciario de las actividades que el Constituyente adelantará para el desarrollo del Proyecto. La Fiduciaria no ostenta la calidad de Interventor, constructor o desarrollador del Proyecto, así como tampoco es garante del mismo. Queda entendido para todos los efectos que el Constituyente es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del Proyecto (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por lo tanto son del Constituyente las obligaciones de constructor y de enajenador de vivienda, bajo los términos de la Ley Aplicable, incluso durante el periodo establecido en la citada ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma, y por tanto las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad no serán de cargo la Fiduciaria. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes legales que le asisten a la fiduciaria y que se establecen en el numeral 2.2. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica.
(vii)	Instrucciones Constituyente	El Constituyente dará las instrucciones sobre la administración de los recursos respecto de: (a) El Constituyente autoriza mediante la firma del Contrato, de manera expresa a la Fiduciaria, a invertir los Recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market. (b) Dar instrucciones sobre la interpretación, ejecución o terminación de los contratos.
(viii)		Se obliga al saneamiento del inmueble sobre el que desarrollará el Proyecto y de las unidades que resulten del proyecto, por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la Ley Aplicable frente a la Fiduciaria, los Encargantes Adquirentes o cualquier tercero, debiendo comparecer a

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

	Saneamiento por Evicción y Vicios Redhibitorios	suscribir la correspondiente escritura de transferencia para realizar dicha manifestación.
<i>[Incluir declaraciones adicionales en caso de aplicar]</i>		

Cláusula Tercera. Objeto y Finalidad.

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:

- (a) La celebración por parte de la Fiduciaria de Encargos Fiduciarios Individuales con Los Encargantes Adquirentes que le indique el Constituyente.
- (b) La recepción de los recursos que los Encargantes Adquirentes 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.
- (c) 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 Quinta de este Contrato dentro del plazo señalado en la misma Cláusula.
- (d) La entrega de recursos administrados en los Encargos Fiduciarios Individuales, incluyendo los rendimientos que se hayan generado, y una vez se hayan descontado los costos, gastos, las retenciones a que haya lugar y las comisiones establecidas en el Reglamento del Vehículo de Inversión al: (i) Beneficiario de los recursos, es decir al patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del Proyecto o al Constituyente, según sea el caso, en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión, contando los términos desde la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos; o, en caso contrario, (ii) su devolución a cada uno de los Encargantes Adquirentes quienes aportaron los recursos, en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión, contando los términos desde el vencimiento del plazo previsto como Fecha Límite, mediante transferencia a la cuenta bancaria suministrada por estos.
- (e) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el presente Contrato. El Constituyente y 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.

Parágrafo Primero. La Fiduciaria, a la terminación del Encargo Fiduciario Individual sin que se haya dado cumplimiento a las Condiciones de Entrega de Recursos al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto o al Constructor y ante a la ausencia de instrucciones de los Encargantes Adquirentes en las que se indique la destinación específica que debe dársele a los dineros como Beneficiarios, los administrará e invertirá en el Vehículo de Inversión que será abierto y a la vista, para que los Encargantes Adquirentes puedan disponer de los mismos cuando así lo consideren.

Parágrafo Segundo. Las partes dejan 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 Adquirentes continuarán siendo responsables fiscal y tributariamente por los mismos hasta el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Parágrafo Tercero. Con fines de claridad, respecto de los literales (d) y (e) las Partes entienden que hasta el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, quien asumirá las pérdidas o ganancias que se generen en virtud de la administración de los recursos en el Vehículo de Inversión será cada uno de los Encargantes Adquirentes respecto de los aportes efectuados, en consecuencia 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.

Cláusula Cuarta. Beneficiario.

En el evento en que se dieren las Condiciones de Entrega de Recursos establecidas en este Contrato, la Fiduciaria por instrucción de los Encargantes Adquirentes que se otorga con la firma del Encargo Fiduciario Individual, girará la totalidad de los Recursos administrados en virtud del contrato de encargo fiduciario, incluyendo los rendimientos o descontando las pérdidas que se generen, a favor del Constituyente o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto. En caso contrario, al vencimiento del plazo previsto como Fecha Límite, se realizará la devolución de los Recursos aportados por cada uno de los Encargantes Adquirentes, incluyendo los rendimientos o descontando las pérdidas que se generen hasta el momento en que el Encargante Adquirente instruya la entrega de dichos valores en los términos del Reglamento del Vehículo de Inversión y del presente Contrato, mediante su transferencia a la cuenta bancaria suministrada por estos.

Cláusula Quinta. Condiciones de Entrega de Recursos al Beneficiario.

El saldo existente de cada uno de los Encargos Fiduciarios Individuales abiertos por los Encargantes Adquirentes, será entregado, 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 favor del Beneficiario cuando este sea el Constituyente o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, en el evento que el Constituyente presente los siguientes documentos a más tardar el día _____, fecha que denominaremos como la "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 en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión, contando los términos desde, que se contarán desde el momento en que el Encargante Adquirente señale por escrito que no se encuentra de acuerdo con dicha prórroga, mediante transferencia a la cuenta bancaria suministrada por estos, incluyendo los rendimientos si los hubiere, descontando los costos, gastos, las retenciones a que haya lugar y las comisiones establecidas en el Reglamento del Vehículo de Inversión.]*

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 Adquirentes en cada uno de los Encargos Fiduciarios Individuales serán invertidos exclusivamente 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,

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas

Matriz

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 un estudio de títulos favorable o sin objeciones 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, afectaciones físicas, jurídicas o de cualquier índole que puedan afectar el desarrollo del Proyecto 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.
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 Aplicable 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 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.
7. 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 una: (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.
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 extracontractual de acuerdo con el Anexo I
9. El Constituyente deberá estar a paz y salvo en el pago de Comisiones y gastos generados en desarrollo del presente Contrato.

(Esta cláusula podrá ser modificada conforme a lo establecido 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 de 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; y/o (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 Adquirentes 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 Sexta. Restitución de los Recursos a los Encargantes Adquirentes.

En el evento en que no se acredite el cumplimiento de todas y cada una de las Condiciones de Entrega de Recursos a más tardar en la Fecha Límite, el *[Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, que se constituya por el*

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Constituyente para la ejecución del Proyecto o el Constituyente en caso que el Proyecto no se desarrolle a través de un esquema de fiducia perderá su calidad de Beneficiario y este Contrato se dará por terminado.

En este caso, la Fiduciaria entregará a los Encargantes Adquirentes, si los hubiese, las sumas adicionadas a los Encargos Fiduciarios Individuales junto con sus rendimientos generados, previas las deducciones de que trata el Reglamento del Vehículo de Inversión, la retención en la fuente y la Comisión a favor de la Fiduciaria pactada en cada Encargo Fiduciario Individual, en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión, contados a partir de la Fecha Límite.

Cláusula Séptima. Suscripción de Encargos Fiduciarios Individuales.

El Constituyente declara expresamente mediante la suscripción del presente documento que se obliga a notificar a la Fiduciaria, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, la celebración de Encargos Fiduciarios Individuales, remitiendo el documento suscrito, así como toda la información relacionada. Así mismo deberá remitir la siguiente información:

Para personas naturales: Formato de vinculación FT 1294, junto con la copia del documento de identidad con firma y huella, documento que soporte la información financiera (certificado laboral no mayor a 30 días y/o certificado del contador con copia de la tarjeta profesional o declaración de renta del último corte).

Para personas jurídicas: Formato de vinculación FT 1217, formato FT 11345 (visita para vinculaciones nuevas), junto con la copia del documento de identidad del representante legal, Certificado cámara de comercio u original del certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días calendario, RUT, Estados financieros del último corte y declaración de renta.

Por otra parte, es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos generales:

- Si la persona a vincular tiene una segunda nacional, se debe adjuntar el documento que acredita esa segunda nacionalidad.
- Si su nacionalidad o su residencia fiscal es de Estados Unidos, se debe adjuntar el formato W9.
- Si es residente fiscal en otro país distinto a Estados Unidos, se debe adjuntar el formato FT 1788.
- Independientemente del país de residencia fiscal, los valores financieros que se indiquen en el formulario de vinculación deben suscribirse en pesos colombianos.

Cláusula Octava. Obligaciones del Constituyente. Además de las contenidas en la Legislación Aplicable, el Constituyente se obliga a:

1. Pagar a la Fiduciaria la remuneración que más adelante se señala como retribución por su gestión.
2. Informar a los Encargantes Adquirentes de las unidades inmobiliarias que, mientras se cumplen las Condiciones de Entrega de Recursos establecidas en el presente Contrato, los pagos deberán efectuarse únicamente y exclusivamente en la cuenta que para el efecto indique la Fiduciaria y/o en el Encargo Fiduciario Individual del cual cada uno de ellos sea titular.
3. Abstenerse de realizar o suscribir cualquier acuerdo con personas interesadas en adquirir Unidades Inmobiliarias que no se encuentre enmarcado dentro de lo establecido en el presente Contrato.
4. Abstenerse de recibir directa o indirectamente recursos de los Encargantes Adquirentes informando que los mismos solo podrán ser depositados en la cuenta que para el efecto indique la Fiduciaria, de acuerdo con el numeral (2) precedente.
5. En cumplimiento de lo establecido en el numeral 5.2.3.5 del Capítulo I del título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica, el Constituyente se obliga a no recibir, por ningún motivo, de manera directa o indirecta o

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas

Matriz

por medio de sus agentes o empleados, aportes, cuotas, anticipos o en general cualquier Recurso de los Encargantes Adquirentes.

6. 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 Fiduciario, y diligenciar los formatos que para el efecto le entregue la Fiduciaria.
7. Cumplir a cabalidad las obligaciones y deberes derivados de su actividad y de la ejecución de su objeto social.
8. 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 de Colombia.
9. En atención a que la Fiduciaria ha delegado en el Constituyente, la realización de los trámites previos de vinculación de los Encargantes Adquirentes, en especial la realización de la entrevista del Encargante Adquirente, el Constituyente tiene la obligación de remitir a la Fiduciaria los siguientes documentos:
 - Tres (3) originales del Encargo Fiduciario Individual, conforme al modelo adjunto al presente Contrato.
 - Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía de Los Encargantes Adquirentes 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.
 - Formato de Vinculación debidamente diligenciado, con sus respectivos anexos de acuerdo con las políticas de vinculación de La Fiduciaria.
 - El documento de constancia de recibo de la Cartilla Informativa, debidamente suscrita por Los Encargantes Adquirentes.
 - El formato FT 11380 debidamente diligenciado y firmado, cuando aplique.
10. Remitir un informe trimestral, contado desde la fecha de suscripción del presente Contrato, suscrito por representante legal y revisor fiscal y/o contador, según corresponda, a la Fiduciaria sobre el estado de cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos establecidas en este Contrato.
11. Reconocer todos los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para dar cumplimiento a este Contrato, para lo cual autoriza desde ya a la Fiduciaria a descontarlos prioritariamente de los recursos propios que tenga en cuentas bancarias en Itaú Colombia S.A., es decir, autorizando su débito automático. En el momento en que se realice el débito automático la Fiduciaria informará esta situación al Constituyente dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la realización del respectivo débito automático. 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. Para efectos del presente numeral, el Constituyente otorgará, en documento aparte, una instrucción irrevocable a Itaú Colombia S.A., para que la Fiduciaria pueda, en el evento prescrito en este numeral, otorgar instrucciones respecto de los recursos depositados en las cuentas de su titularidad abiertas en Itaú Colombia S.A.
12. 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 Adquirentes a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
13. Obtener de los Encargantes Adquirentes 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 adicione y/o modifiquen. Esta autorización podrá ser solicitada por la Fiduciaria en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por el Encargante Adquirente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud realizada por la Fiduciaria.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas

Matriz

14. 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 de Colombia.
15. 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.
16. Entregar de forma clara y expresa a cada Encargante Adquirente información clara y expresa respecto del Proyecto, sus beneficios, riesgos y el esquema establecido para el desarrollo del Proyecto, incluyendo las preventas, el esquema fiduciario y la asignación de responsabilidades de cada actor en el desarrollo del Proyecto.
17. Remitir a la Fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica.
18. Las demás establecidas en la Ley y en otras Cláusulas de este Contrato.

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

Cláusula Novena. Derechos del Constituyente.

El Constituyente tiene los siguientes derechos:

1. Exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Fiduciaria que se encuentran consagradas en el Contrato.
2. Las demás que la Ley consagra a su favor.

Cláusula Décima. 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 Adquirentes, 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 Adquirentes y, siempre y cuando se haya recibido y verificado a satisfacción de la Fiduciaria toda la documentación de conocimiento del Encargante Adquirente, 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 cada Encargo Fiduciario Individual 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 oportuna 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 Encargos Fiduciarios Individuales.
6. Llegada la Fecha Límite, informar al Constituyente, que no se han obtenido todas Condiciones de Entrega de Recursos.
7. Hacer entrega de los recursos que se encuentren en los Encargos Fiduciarios Individuales al Beneficiario, cuando estos sean el Constructor o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Proyecto únicamente cuando se acredite el cabal cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos a satisfacción de la Fiduciaria.

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 de Colombia. La Fiduciaria remitirá semestralmente, desde la fecha de firma del presente Contrato, a los correos electrónicos de los Encargantes Adquirentes de cada uno de los Encargos Fiduciarios Individuales y al Constituyente.
10. 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.
11. Cumplir con las disposiciones que sean aplicables a este tipo de contratos, en especial las de índole tributaria.

Cláusula Décima Primera. Derechos de la Fiduciaria.

La Fiduciaria tiene los siguientes derechos, además de los contemplados por 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 y a descontarla de los productos del Constituyente.
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 de Colombia.
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 en cada Encargo Fiduciario Individual en los términos de este Contrato. Adicionalmente, se limita a entregar dichos recursos al Beneficiario cuando estos sean el Constructor o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, previo el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos contenidas en este Contrato, lo cual queda instruido por cada Encargante Adquirente con la suscripción de los Contratos de Encargo Fiduciario Individual.

La Fiduciaria no adquiere obligación alguna derivada de las relaciones mercantiles pasadas, presentes o futuras celebradas entre el Constituyente y los Encargantes Adquirentes. Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad de la Fiduciaria no es de coadministrador o 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/o 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, acuerdo de adquisición o acuerdo de

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

separación que tengan o lleguen a celebrar el Constituyente con cada uno de los Encargantes Adquirentes de las Unidades Inmobiliarias.

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.

Por sus servicios, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes Comisiones (las "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, la Fiduciaria 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 Vehículo de Inversión, aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Los porcentajes de Comisión por la administración del Vehículo de Inversión serán los mismos para todos los Encargantes Adquirentes. Esta suma se encuentra a cargo del respectivo Encargante Adquirente.
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.

Parágrafo Primero. La Fiduciaria presentará cuenta de cobro de las Comisiones y de los gastos que se generen en desarrollo del presente Contrato. En el evento en que éstas no sean canceladas dentro de los quince (15) días calendario 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 Cuarta. Gastos del Contrato de Encargo Fiduciario.

Estarán a cargo del Constituyente los siguientes gastos:

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

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 de Entrega de Recursos y aún no hayan sido transferidos los recursos al Beneficiario cuando estos sean el Constructor o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto.
6. La Comisión de la Fiduciaria prevista en este Contrato.
7. Cualquier otro gasto razonable que no estuviere previsto en el presente Contrato y que resulte necesario para la ejecución del objeto del mismo.

Cláusula Décima Quinta. 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 Sexta. Duración.

La duración del presente Contrato será hasta Fecha Límite, es decir el _____. *Las partes podrán acordar la prórroga automática de la fecha límite conforme a lo establecido en el Manual de Preventas)*

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

Cláusula Décima Octava. 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.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

El Constituyente

Dirección: _____

Contacto: _____

Fijo: (+57) 1 _____

Móvil: _____

Correo electrónico: _____@_____

Correo electrónico para facturación electrónica: _____@_____

Cláusula Décima Novena. Autorización.

El Constituyente autoriza a la Fiduciaria a consultar y reportar en las centrales de información financiera y crediticia y/o 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 Vigésima. 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 de Entrega de Recursos, requerirá la previa, expresa y escrita autorización de los Encargantes Adquirentes que se encuentren vinculados a la fecha de la modificación.

Cláusula Vigésima Primera. 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 Segunda. 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 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 Tercera. Terminación.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

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, particularmente, en el artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Por incumplimiento por parte del Constituyente de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato, situación que será determinada por la Fiduciaria.
5. Por mutuo acuerdo de las Partes, previa aceptación de los Encargantes Adquirentes Vinculados a la fecha de la terminación.
6. Terminación unilateral sin justa causa por parte de la Fiduciaria, notificando de este hecho por escrito al Constituyente y los Encargantes Adquirentes con una anticipación no menor a 30 días calendario a la fecha prevista de terminación. Ante la notificación, la Fiduciaria podrá ceder el negocio a otra sociedad fiduciaria debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o procederá a restituir los bienes bajo administración a cada uno de los Encargantes Adquirentes.

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 obliga de manera clara y expresa a pagarlo a más tardar 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 Adquirente copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia al momento de la suscripción del Encargo Fiduciario Individual y a aportar a la Fiduciaria como anexo de los documentos de vinculación del Encargante Adquirente 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 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.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

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

Cláusula Vigésima Séptima. 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 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 cuando estos sean el Constructor o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, la Fiduciaria exige que el Constituyente aporte 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 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 cuando estos sean el Constructor o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto.
- Los recursos entregados por los Encargantes Adquirentes 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 Adquirentes 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.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

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 Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria