

CLÁUSULAS LIMITATIVAS:

- 1) **CLÁUSULA SEXTA**
- 2) **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**
- 3) **CLÁUSULA DÉCIMA OCTA**
- 4) **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA**

GENERALIDADES

Por una parte, **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, en adelante **LA FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida, y por la otra, **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**, identificado(s) como aparece (n) en el ANEXO de este contrato, hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE PREVENTAS**, el cual se rige por la ley mercantil y en especial, por las siguientes estipulaciones:

CLÁUSULA PRIMERA - DEFINICIONES.- Para efectos de este contrato, se entenderá por:

- **ANEXO:** Documento que hace parte integral del presente contrato, y que define las particularidades en el señaladas y que delimitan el alcance de éste negocio jurídico, convenidas libremente entre **LA FIDUCIARIA** y **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.
- **BENEFICIARIO:** Es la persona señalada como tal en el ANEXO de este contrato, quien podrá ser el mismo **CONSTRUCTOR**.
- **CONSTRUCTOR:** Es la persona natural o jurídica enunciada en el ANEXO de este contrato, responsable de adelantar las obras de construcción del **PROYECTO**.
- **CONTRATO MATRIZ:** Es el negocio fiduciario conexo al presente contrato, celebrado entre **LA FIDUCIARIA** y **EL BENEFICIARIO**, mediante el cual la primera se compromete a recibir los recursos derivados de los Contratos de Encargo Fiduciario Individual de Preventas para la separación de **UNIDADES INMOBILIARIAS** adscritas al **PROYECTO**, y a entregar dichos recursos al **BENEFICIARIO** una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones pactadas para ello. **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** tiene(n) la calidad de adherente(s) al **CONTRATO MATRIZ** y hace(n) parte del mismo, contemplando su calidad de acreedor beneficiario inicial, hasta tanto **EL BENEFICIARIO** cumplan con las condiciones contractuales, para el desembolso de los recursos.
- **EL (LOS) INVERSIONISTA(S):** La (s) persona (s) natural (es) o jurídica (s) que suscribe (n) el presente contrato como interesado(s) en la separación de **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**.
- **FONDO (S) DE INVERSIÓN COLECTIVA:** Es (son) el (los) vehículo (s) fiduciario para la administración de los recursos entregados por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**,

cuyas características se indicarán en el REGLAMENTO del FIC que se entrega.

- **LA FIDUCIARIA:** La sociedad **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**

- **LOTE:** Se entiende el (los) inmueble (s) donde se desarrollará el **PROYECTO**, y respecto del (los) cual (es) posteriormente se adelantará el correspondiente desenglobe, para cumplir con la entrega de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** separadas por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.

- **PARTES:** Se entenderá por éstas a **LA FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.** y **EL (LOS) INVERSIONISTAS (S)**.

- **PROMOTOR:** La(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) establecida(s) en el **ANEXO**, quien(es) estará(n) a cargo de la comercialización y promoción del **PROYECTO**.

- **PROYECTO:** Se entiende por éste, la realización de estudios, diseños, y obras que se adelanten para la ejecución y consolidación de las construcciones que se incorporen al **LOTE**, con sujeción a las licencias que se expidan para tal propósito. El desarrollo del **PROYECTO** será por cuenta exclusiva del **CONSTRUCTOR**.

- **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es una de las condiciones exigidas para que una vez acreditadas por **EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S)** ante **LA FIDUCIARIA**, se realice el traslado de los recursos de **EL(LOS) INVERSIONISTA(S)** a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**. Consiste en alcanzar la comercialización del proyecto, en la proporción señalada en el ANEXO del presente contrato. El **PUNTO DE EQUILIBRIO** ha sido establecido en dicho contrato, sin injerencia o participación alguna de **LA FIDUCIARIA**. **EL (LOS) BENEFICIARIO (S)** señala (n), que el punto de equilibrio establecido, no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. Sin embargo **LA FIDUCIARIA** ha dispuesto de sus procedimientos de control interno para determinar, evaluar, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por parte de **EL (LOS) BENEFICIARIO (S)** o participe no comprometa la viabilidad del proyecto, de acuerdo con los establecido en el Circular Básica Jurídica proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **TITULAR:** Es la persona natural o jurídica que suscribió con **EL BENEFICIARIO** la promesa de compraventa en relación con el **LOTE**, para el desarrollo conjunto del **PROYECTO**.

- **UNIDAD (ES) INMOBILIARIA (S):** Son un resultante de unidades inmobiliarios, fruto del desenglobe del **LOTE**, y que serán objeto de transferencia a futuro a los **INVERSIONISTAS**, por parte del **FIDEICOMITENTE** luego de construido el **PROYECTO**.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO.- En virtud de este contrato **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** entregará (n) a título de encargo a **LA FIDUCIARIA** las sumas de dinero determinadas en el ANEXO de este contrato, y ésta última las recibirá e invertirá en los términos del presente contrato, hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la Cláusula Tercera del mismo, lo cual determinará la transferencia de dichos recursos al **BENEFICIARIO**, o su restitución a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.

PAGRAGRAFO. EL (LOS) INVERSIONISTA (S) adquiere con la suscripción del presente contrato, la calidad de acreedor beneficiario inicial, del presente encargo.

CLÁUSULA TERCERA – ACREDITACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO Y DESTINO DE LOS RECURSOS.- Los dineros entregados por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** tendrán una destinación específica, consistente en la entrega de los mismos y de sus rendimientos al **BENEFICIARIO**, para que sean destinados al desarrollo del proyecto, una vez éste último acredite ante **LA FIDUCIARIA** la entrega de los siguientes documentos, los cuales permiten verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas:

1. Copia simple del documento expedido por la respectiva Alcaldía en donde conste el número de radicación para anunciar y enajenar el **PROYECTO**.
2. Copia simple de la licencia de construcción y/o urbanismo otorgada para el desarrollo del **PROYECTO** en los términos del presente contrato.
3. Certificación del Revisor Fiscal en caso de contar con él de acuerdo con la Ley o sus estatutos sociales cuya idoneidad deberá ser avalada por el **BENEFICIARIO**, o de lo contrario de su Representante Legal o Contador, en donde conste:
 - a. Que el **PROYECTO** alcanzó el **PUNTO DE EQUILIBRIO** para iniciar la construcción del mismo, todo en los términos del **CONTRATO MATRIZ**.
 - b. Que cuenta con los recursos necesarios para adelantar la totalidad del **PROYECTO** y el origen y destino lícito de los mismos.
 - c. Que cuenta con los niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera.
 - d. Que cuenta con el mecanismo de financiación suficiente para ejecutar el **PROYECTO**.
 - e. Que se cuenta con las condiciones técnicas, financieras y jurídicas, para que

el **PROYECTO**, llegue a término. Estas condiciones también serán verificadas por **LA FIDUCIARIA**, para poder de autorizar la entrega de los recursos en favor de **EL (LOS) BENEFICIARIOS (S)**

4. Entregar certificado de tradición y libertad del (los) lote (s) con fecha de expedición no superior a 30 días, en el cual conste la titularidad del **LOTE**, en cabeza del **BENEFICIARIO**, o del fideicomiso constituido para el desarrollo del **PROYECTO** por este último, libre de gravamen o limitación al dominio, y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negocios. **LA FIDUCIARIA** verificara igualmente que la tradición del inmueble, no presente problemas de carácter legal, o SARLAFT, que puedan obstaculizar ó impedir el traspaso a futuro, de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, a los adquirentes.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Acreditados los requisitos aquí establecidos, el **BENEFICIARIO** recibirá los recursos entregados por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**, junto con sus rendimientos, estos últimos no se imputarán al precio de la (s) **UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s)**, y se entregarán a título de beneficio, previa deducción de los gastos en que haya incurrido **LA FIDUCIARIA** y la remuneración pactada en el **CONTRATO MATRIZ**.

PARAGRAFO SEGUNDO.- LA FIDUCIARIA no participara en el desarrollo del **PROYECTO**, razón por la cual una vez acreditas las condiciones para el desembolso de los recursos a **EL BENEFICIARIO**, tampoco administrara a futuro los recursos del mismo.

CLÁUSULA CUARTA - PAGOS DIRECTOS.- Si **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**, adeuda (n) alguna de las sumas establecidas en el plan de pagos del **ANEXO** de este contrato, al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa, quedará obligado a cancelar las mismas directamente al **BENEFICIARIO**.

CLÁUSULA QUINTA - INVERSIÓN DE LOS APORTES.- Los recursos entregados por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** conforme al plan de pagos establecido en el **ANEXO** de este contrato, serán invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Cartera Rendir. El capital entregado junto con sus rendimientos serán entregados al **BENEFICIARIO** una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera de este contrato; de lo contrario, se restituirán a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.

PARÁGRAFO.- LA FIDUCIARIA no será responsable de los resultados financieros de las inversiones realizadas conforme a esta cláusula, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado, siendo responsable por la correcta

administración de dichos recursos sin que ello implique un rendimiento fijo de los mismos. De igual forma los riesgos inherentes a las inversiones del mismo, entre otros los relativos a la reducción en los rendimientos, corresponden en su integridad al **BENEFICIARIO**, en los casos en que se acredite el cumplimiento de las condiciones enunciadas en la Cláusula Tercera; en el evento de no acreditación de dichas condiciones, los riesgos antes mencionados corresponden en su integridad a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.

CLÁUSULA SEXTA - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- Para el cabal desarrollo del objeto de este contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá las siguientes obligaciones:

1. Recibir y administrar los dineros entregados en el encargo en la forma y términos establecidos en la ley y en este contrato.
2. **LA FIDUCIARIA**, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones señaladas en la Cláusula Tercera del presente Contrato, para realizar la entrega a **EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S)** o al tercero que este(os) indique(n), de los recursos administrados en ejecución del presente encargo.
3. **LA FIDUCIARIA** al momento de estructurar el negocio, y previo a la suscripción del presente contrato, verificará que el PUNTO DE EQUILIBRIO instruido por **EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S)**, no comprometa la viabilidad del proyecto.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión en los términos señalados en la Cláusula Décima segunda.
5. Entregar al **BENEFICIARIO** el valor de los dineros invertidos, con sus rendimientos, estos últimos no se imputarán al precio de la (s) **UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s)**, y se entregarán a **EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S)** a título de beneficio, previa deducción de los descuentos de ley, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que le sea acreditado a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la Cláusula Tercera de este contrato.
6. Invertir los recursos en la forma prevista en el presente contrato.
7. Durante el período que transcurra entre la recepción de los recursos y la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Tercera de este contrato, **LA FIDUCIARIA** invertirá tales recursos en la forma dispuesta en la Cláusula Quinta del presente contrato. Los rendimientos que generen las sumas de dinero entregadas inicialmente a **LA**

FIDUCIARIA y posteriormente al **BENEFICIARIO** no se imputarán al precio de la (s) **UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s)**, se entregarán al **BENEFICIARIO** a título de beneficio.

8. Las demás previstas en las normas legales.

CLÁUSULA SÉPTIMA - NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- Las obligaciones que asume **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado y su responsabilidad se contrae únicamente a la administración de los recursos entregados por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.

CLÁUSULA OCTAVA - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO.- **LA FIDUCIARIA** no asume obligación alguna relativa al desarrollo del **PROYECTO** y cumplimiento de las especificaciones particulares del mismo, incluyendo garantías, precio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, y demás riesgos relacionados con la ejecución del **PROYECTO**, lo cual estará a cargo exclusivo del **CONSTRUCTOR**. Igualmente se deja constancia que **LA FIDUCIARIA** no asume obligaciones frente al **CONSTRUCTOR, PROMOTOR, y/o BENEFICIARIO**, y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente contrato.

PARÁGRAFO.- En especial **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** declara (n) que conoce (n) y acepta (n) que **LA FIDUCIARIA** no es parte ni ha conocido ni ha aprobado las promesas de compraventa mediante la cual el **BENEFICIARIO** o la persona que detente la titularidad jurídica de la(s) **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)**, se obligue a la transferencia de la(s) misma(s).

CLÁUSULA NOVENA - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.- **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente contrato tendrá los siguientes derechos:

1. Recibir el pago de la remuneración pactada.
2. Celebrar todos los actos y contratos que considere convenientes para el desarrollo del presente contrato.
3. Los demás establecidos por la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA - DERECHOS DE EL (LOS) INVERSIONISTA(S).- **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** en ejecución del presente contrato tendrá (n) derecho a:

1. Recibir las cuentas presentadas por **LA FIDUCIARIA**.
2. Los demás que le confiera la ley y este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMAPRIMERA - OBLIGACIONES DE EL (LOS) INVERSIONISTA(S).- Son obligaciones especiales de **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** los dineros que constituirán el presente Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Preventas, en las fechas y cantidades previstas en el ANEXO de este contrato.
2. Suscribir la promesa de compraventa para la transferencia de la titularidad de la (s) **UNIDAD** (es) **INMOBILIARIA** (s) objeto de separación, dentro del término señalado en el ANEXO, contado a partir de la comunicación que en tal sentido le dirija el **BENEFICIARIO**.
3. Suministrar a **LA FIDUCIARIA** y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta sea requerida (SARLAFT) y certificar además el origen lícito de los recursos entregados en ejecución de este contrato. Lo anterior sin perjuicio de los deberes impuestos a **LA FIDUCIARIA**, en la Circular Básica Jurídica proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo relacionado con temas SARLAFT.

CLÁUSULA DÉCIMASEGUNDA - RENDICIÓN DE CUENTAS.- **LA FIDUCIARIA** presentará tanto a **EL BENEFICIARIO** como a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** cuentas comprobadas de su gestión, de manera pormenorizada y con una periodicidad de seis (6) meses, la cual será enviada al correo electrónico que indique para el efecto **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** y **EL BENEFICIARIO** en el ANEXO de este contrato. En el evento en que **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** y/o **EL BENEFICIARIO** no cuente(n) con una dirección de correo electrónica, las comunicaciones serán remitidas a la dirección física indicada en el mismo ANEXO.

CLÁUSULA DÉCIMATERCERA - COMISIÓN.- **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a recibir una comisión sobre el valor de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ella, y de acuerdo con lo establecido en el reglamento de los mismos. Esta comisión será liquidada y cobrada diariamente, y será deducida por **LA FIDUCIARIA** directamente de los recursos obtenidos por la inversión realizada en el Fondos de Inversión Colectiva administrados por ella.

CLÁUSULA DÉCIMACUARTA - DURACIÓN DEL CONTRATO Y DEL PROYECTO.- Este contrato estará vigente por el término establecido en el CONTRATO MATRIZ y de no acreditarse en este término el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera de este contrato, el mismo se prorrogará automáticamente por el término originalmente señalado. Si antes de vencer el término de la prórroga automática, las partes del CONTRATO MATRIZ convienen una nueva duración de dicho

contrato, el **BENEFICIARIO** deberá notificar de ella a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** quien(es) tendrá(n) la opción de modificar por el mismo término la duración del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La notificación a la que se refiere esta cláusula deberá ser realizada a la dirección de correo electrónico que **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** haya(n) registrado en el ANEXO de este contrato, habiéndole de informar que cuenta(n) con el término de cinco (5) días hábiles para manifestar su intención de modificar o no, por el mismo término, la duración del presente Contrato.

En la comunicación remitida el **BENEFICIARIO**, deberá informar a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** que de no recibir respuesta alguna dentro del término de los cinco (5) días hábiles antes indicado, se entenderá que este último ha decidido modificar la duración del presente contrato, de conformidad a la comunicación remitida por **EL BENEFICIARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** manifiesta(n) en el término estipulado anteriormente, su no aceptación a la nueva duración, el presente contrato terminará al vencimiento de la prórroga automática, y será liquidado conforme a lo dispuesto en la cláusula vigésima.

PARÁGRAFO TERCERO.- La duración estimada del **PROYECTO**, corresponderá a la señalada en el ANEXO de este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMAQUINTA - DEVOLUCIÓN DEL DINERO.- Si vencido el plazo del contrato, y de su prórrogas, si las hubiere, el **BENEFICIARIO** no hubiese (n) acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera de este contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** el saldo total de las sumas que éste(os) último(s) hubiere(n) desembolsado, de acuerdo con el plan de pagos junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos, comisiones, sanciones, si resultare aplicable, y cualquier otro concepto que estuviere a cargo de éste último.

PARÁGRAFO.- **LA FIDUCIARIA** previa restitución de los recursos entregados, deberá notificar a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** por correo electrónico a la dirección indicada por este (os) último(s) para tal efecto en el ANEXO de este contrato, con el propósito de que se instruya a aquella sobre la forma como deberá surtirse dicha restitución. Pasados tres (3) meses sin que **LA FIDUCIARIA** haya recibido instrucción alguna por parte de **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**, aquella procederá a girar un cheque a nombre de este(os) último(s) por la suma equivalente a los dineros y rendimientos existentes a su favor.

CLÁUSULA DÉCIMASEXTA - DESISTIMIENTO DE EL (LOS) INVERSIONISTA(S).- EL (LOS) INVERSIONISTA(S), tendrá la facultad de terminar el presente contrato, en cualquier momento, antes de haberse acreditado el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera del presente contrato, habiendo de notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dicha decisión. Las sumas de dinero que hubiere desembolsado, de acuerdo con el plan de pagos, le serán devueltas junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de cualquier gasto que estuviere a su cargo y en especial del valor por concepto de sanción pactado en el **ANEXO** del presente contrato, que resultará aplicable como consecuencia de su desistimiento a los efectos de este mismo contrato.

CLÁUSULA DECIMASÉPTIMA - GASTOS.- Todos los gastos, incluyendo los impuestos que se generen con ocasión del desarrollo del presente contrato, serán de cargo exclusivo de **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** y descontados de los rendimientos generados de las inversiones realizadas, sin perjuicio de que si estos últimos no fueren suficientes, **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** deberá(n) asumir el pago de los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN.- El presente contrato se terminará y consecuentemente se liquidará, además de las causas legales, por las siguientes:

- a. Mutuo acuerdo de las partes, expresado por escrito.
- b. Desistimiento de **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.
- c. Incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato a cargo de **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.
- d. Incumplimiento en el pago oportuno de dos o más cuotas conforme al plan de pagos establecido en el **ANEXO** de este contrato. En este evento, **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** perderá(n) el derecho a la separación de la (s) **UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s)**, salvo que medie autorización expresa del **BENEFICIARIO** para el pago de las cuotas atrasadas.
- e. Por no acreditarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera dentro del plazo establecido en este contrato.
- f. Por la acreditación de las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera del presente contrato.
- g. En caso de fallecimiento de **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**. En este evento, se pondrá a disposición de los herederos los recursos

entregados por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** junto con sus rendimientos, el cuyo caso deberá proceder como lo dispone el parágrafo de la Cláusula Décima quinta del presente negocio, salvo que los herederos se comprometan a asumir directamente la calidad de **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En los eventos contemplados en lo literales c) y d) anteriores, las partes convienen desde ahora que la terminación del contrato procederá, sin necesidad de declaración judicial alguna, una vez **LA FIDUCIARIA** haya notificado por escrito el incumplimiento a **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** y no se haya producido por parte de éste (os) manifestación o actuación alguna tendiente a superar dicho incumplimiento, expresada de manera objetiva y soportada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir del aviso del incumplimiento remitido por **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Terminado el presente contrato por cualquier causa, diferente al literal f) de esta cláusula, se procederá de la misma manera en que se dispone en el parágrafo de la Cláusula Décimaquinta del presente negocio jurídico.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA - SANCIÓN.- **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** acepta (n) que en caso de desistir o incumplir las obligaciones emanadas de este Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Preventas por causas atribuibles a él mismo, se aplicará la suma que por concepto de sanción sea señalada en el **ANEXO** en favor del **BENEFICIARIO**. El saldo restante será restituido a **EL (LOS) INVERSIONISTA (S)**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - LIQUIDACIÓN.- Terminado este contrato por la acreditación del **BENEFICIARIO** de las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera, **LA FIDUCIARIA** le entregará a aquél los dineros entregados por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** junto con sus rendimientos, estos últimos no se imputarán al precio de la (s) **UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s)**, y se entregarán a **EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S)** a título de beneficio. Terminado el presente contrato por cualquier otra causal, los dineros entregados por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** junto con sus rendimientos serán restituidos a éste, previa las deducciones a que se refieren las estipulaciones anteriores, incluida la sanción a que hubiere lugar, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO.- Posteriormente a la liquidación del Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Preventas, **LA FIDUCIARIA** podrá celebrar con el **BENEFICIARIO** un nuevo contrato de Fiducia **INMOBILIARIA**, para el manejo de los recursos del **PROYECTO**, bajo las modalidades legalmente permitidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- Las diferencias que surjan entre las

partes con origen en el presente contrato, serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento compuesto por un (1) Árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., convocado por cualquiera de las partes. El árbitro decidirá en Derecho y el funcionamiento del Tribunal se sujetará a lo dispuesto en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMASEGUNDA - CESIÓN DEL CONTRATO.- EL (LOS) INVERSIONISTA(S) y el **BENEFICIARIO** no podrá (n) ceder su posición contractual, salvo autorización previa y escrita de **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMATERCERA - DECLARACIÓN.- EL (LOS) INVERSIONISTA(S) conoce(n) y acepta(n) que el presente documento constituye un contrato individual cuyas condiciones han sido objeto de negociación particular entre las partes y se encuentran consignadas en el **ANEXO** de este contrato. La finalidad del mismo se restringe a la administración de sumas dinerarias para la posterior adquisición de una (s) **UNIDAD** (es) **INMOBILIARIA** (s), y por tal razón, no constituye un negocio jurídico traslativo de dominio. Como consecuencia de lo anterior, las condiciones definitivas del negocio de transferencia del dominio, tales como: descripción de la **UNIDAD** (es) **INMOBILIARIA** (s), precio, forma de pago, fechas de escrituración y entrega material, serán fijadas en el correspondiente negocio jurídico, cuyo texto será elaborado por el **BENEFICIARIO** y **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)**, y en tal sentido, toda modificación a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO**, en especial en el número de unidades del **PROYECTO**, ó el nombre del **PROYECTO**, deberán ser comunicadas por el **BENEFICIARIO** a la dirección electrónica registrada por **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** en el **ANEXO**. Así mismo, **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** declara(n) conocer que **LA FIDUCIARIA** no hace parte ni en forma directa ni indirecta de la promoción y venta de la (s) **UNIDAD** (es) **INMOBILIARIA** (s) resultantes del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Sí **EL(LOS) INVERSIONISTA(S)** manifiesta al **BENEFICIARIO** su rechazo a las modificaciones en el número de unidades del **PROYECTO**, ó el nombre del **PROYECTO** y demás condiciones técnicas esenciales del **PROYECTO**, en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación enviada por **EL BENEFICIARIO**, el presente contrato terminará al vencimiento del mismo, y será liquidado conforme a lo dispuesto en la cláusula vigésima sin lugar a sanción o deducción alguna en su contra.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL (LOS) INVERSIONISTA(S) declara(n) expresamente que **LA FIDUCIARIA** ha puesto a su disposición mediante publicación en la página web indicada para tal efecto en el **ANEXO** las distintas circulares externas expedidas por la Superintendencia Financiera aplicables a este contrato, entre ellas la Carta Circular 054 de 2004, el reglamento del (los) Fondo(s) de

Inversión Colectiva en donde serán administrados e invertidos sus recursos, y se le ha entregado al mismo, copia simple del **CONTRATO MATRIZ**.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL (LOS) INVERSIONISTA(S), de conformidad con la ley 1266 de 2008, declara que conoce que la política de administración de los datos personales de naturaleza crediticia, y aquellos relacionados con información financiera, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países; junto con toda aquella información adicional relacionada directa o indirectamente con la prestación de un servicio, que suministra (n) **EL (LOS) INVERSIONISTA (S)** a **LA FIDUCIARIA**, se rige en principio por la Ley 1266 de 2008, en concordancia con lo establecido en la Ley 1581 de 2012, por expresa remisión del parágrafo de su artículo 2º. Por otro lado **EL (LOS) INVERSIONISTA (S)** de conformidad a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013 y la Ley 1266 de 2008, autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a **TRANSUNION** - que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente(s) de **LA FIDUCIARIA**. Para todos los efectos, **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas legales aplicables.

CLÁUSULA VIGÉSIMACUARTA - DIRECCIONES.- Para todos los efectos legales el domicilio contractual, es la ciudad de Bogotá D.C. La dirección de notificación de las partes será la indicada en el **ANEXO** de este contrato, y cualquier cambio en dichas direcciones deberá comunicarse por escrito a **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento en que **EL(LOS) INVERSIONISTA(S)** no registre dirección electrónica alguna en el **ANEXO**, toda comunicación que deba surtirse en virtud del presente contrato, se entenderá realizada en la dirección física registrada.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento en que **EL (LOS) INVERSIONISTA(S)** no puedan ser contactados en las direcciones y correos electrónicos registrados en el anexo, **LA FIDUCIARIA** publicará en la página web de la misma, un aviso, solicitando al **EL (LOS) INVERSIONISTA (S)** se acerque a las instalaciones de **LA FIDUCIARIA**, para recibir información al respecto.

CLÁUSULA VIGÉSIMAQUINTA – FECHA Y LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO.- La fecha y lugar de cumplimiento de este contrato será la indicada en el **ANEXO** del mismo.

CLAUSULA VIGÉSIMASEXTA.- Algunas condiciones del presente contrato, podrán ser ajustas por las partes en el anexo, siempre y cuando no se contrarié la disposiciones legales.

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA.- DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS EN EL FIC:

Además de los expresamente pactados en el reglamento y de aquellos asignados por normas especiales, por las normas de protección al consumidor financiero y por las normas de protección a los inversionistas en el mercado de valores, los inversionistas o los beneficiarios designados por ellos, tendrán los siguientes derechos:

1. Participar en los resultados económicos generados del giro ordinario de las operaciones del FONDO DE INVERSION COLECTIVA.
2. Examinar permanentemente los documentos relacionados con el FONDO DE INVERSION COLECTIVA, a excepción de aquellos que se refieran exclusivamente a los demás inversionistas, los cuales no podrán ser consultados por inversionistas diferentes del propio interesado. Para este fin, el inversionista deberá informar a la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. sobre su intención de consultar los documentos por lo menos con quince (15) días hábiles de anticipación. Una vez recibida la solicitud por el administrador le designará un día y una hora en la cual podrá acceder a la información. La inspección podrá realizarse cuando menos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación de cada semestre calendario;
3. Negociar sus participaciones en el FONDO DE INVERSION COLECTIVA, de conformidad con la naturaleza de los documentos representativos de dichas participaciones.
4. Solicitar la redención total o parcial de sus participaciones en el FONDO DE INVERSION COLECTIVA, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.
5. Ejercer los derechos políticos derivados de su participación, a través de la Asamblea de Inversionistas.
6. Recibir un trato igualitario cuando se encuentre en igualdad de circunstancias objetivas con otros inversionistas del fondo.

CLAUSULA VEGISMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS EN EL FIC:

Sin perjuicio de las consignadas en el reglamento y de las que por ley les correspondan, son obligaciones de los inversionistas:

1. Dar a conocer a LA FIDUCIARIA toda la información necesaria para la vinculación y pleno conocimiento del inversionista del FONDO DE INVERSION COLECTIVA. Si el inversionista no suministra la información solicitada por la FIDUCIARIA, vía correo electrónico o comunicación escrita, esta última podrá proceder a no vincular al inversionista al FONDO DE INVERSION COLECTIVA ABIERTO RENDIR, notificándolo a través de los mismos medios antes señalados. Igualmente la FIDUCIARIA podrá realizar la devolución de todos los documentos de vinculación suministrados por EL INVERSIONISTA, y abstenerse de vincularlo, en el evento que este último, no cumpla con todas las políticas internas de la FIDUCIARIA, establecidas para su vinculación.
2. No utilizar al FONDO DE INVERSION COLECTIVA como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a éstas, o a transacciones y recursos vinculados con las mismas.
3. Pagar efectiva e íntegramente las participaciones en el FONDO DE INVERSION COLECTIVA al momento de hacer la inversión en el mismo.
4. Respetar el límite de participación máxima de un sólo inversionista en el FONDO DE INVERSION COLECTIVA establecido en el presente reglamento.
5. Presentar solicitud escrita y oportuna para la redención total o parcial de participaciones en el FONDO DE INVERSION COLECTIVA.
6. Informar inmediatamente a LA FIDUCIARIA sobre el hurto o extravío del documento

representativo de la participación en el FONDO DE INVERSION COLECTIVA.

PARAGRAFO. En el reglamento del FIC, se señalaran las condiciones tributarias de los rendimientos de los recursos transferidos y administrados en el mismo.

Declaro conocer, entender y aceptar que LA FIDUCIARIA ha puesto a disposición de EL (LOS) INVERSIONISTA (S), en la siguiente página web: <https://www.colpatria.com/Fiduciaria/politicas/contratos-de-fiducia>, lo siguiente: i) Las circulares externas expedidas por la Superintendencia Financiera aplicables al presente Contrato de Encargo Fiduciario Matriz de Preventas, ii) El modelo de contrato de preventa aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, junto con sus anexos, iii) El reglamento del (de los) Fondo(s) de Inversión Colectiva en donde se invertirán los recursos aportados por EL(LOS) INVERSIONISTA(S), el prospecto y demás documentos del fondo, iv) La cartilla de Fiducia Inmobiliaria de la Superintendencia Financiera. Esta cartilla también se entrega en físico a la firma del presente documento, en fe de lo cual el INVERSIONISTA, suscribe el presente documento.

Igualmente declaro conocer, entender y aceptar haber recibido una copia del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO MATRIZ INMOBILIARIO DE PREVENTAS, suscrito entre EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., así como del listado de documentos que debo entregar y diligenciar, para la vinculación efectiva al FIC.

Para reclamos y sugerencias, usted también cuenta con su Defensoría del Consumidor Financiero, ubicada en la Avenida 19 # 114-09, oficina 502 Bogotá D.C., Tel: 2131370/2131322. Correo electrónico: defensoriasc@pgabogados.com, o ingrese al acceso directo en <https://www.colpatria.com/fiduciaria-colpatria.aspx> a través del link "Defensor del Consumidor Financiero."

EL INVERSIONISTA,

LA FIDUCIARIA,

Firma:

Nombre:

Identificación:

Huella:

Firma:

Nombre:

Representante Legal o
Apoderado

Identificación:

Huella: