

DOCUMENTO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE E.F. DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE _____, y FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. CONSTITUTIVO DEL EF (_____)

INFORMACIÓN PROYECTO

INFORMACIÓN FUTURO(S) COMPRADOR(ES)

Fecha de suscripción del Documento de Adhesión	Año	Mes	Día	Duración de preventa	Año	Mes	Día
Constituyente:				Nit.:			
Nombre del Proyecto:				Ciudad de ubicación del proyecto:			
Folio de Matrícula del Inmueble donde se construye el proyecto:				Etapa del Proyecto:			
No. Unidad Inmobiliaria:				Valor del Inmueble: \$			
No. Garaje(s): No. Depósito(s):				Valor cuota inicial: \$			

Datos Generales del (los) Futuro(s) Comprador(es)			
Persona Natural () Persona Jurídica ()		Persona Natural () Persona Jurídica ()	
Nombre:		Nombre:	
Nit. () / C.C. ():	Teléfono:	Nit. () / C.C. ():	Teléfono:
No. Identificación		No. Identificación	
Dirección de Notificación:		Dirección de Notificación:	
Dirección correo electrónico:		Dirección correo electrónico:	
Nombres y apellidos Representante Legal:		Nombres y apellidos Representante Legal:	

Datos Generales del (los) Futuro(s) Comprador(es)			
Persona Natural () Persona Jurídica ()		Persona Natural () Persona Jurídica ()	
Nombre:		Nombre:	
Nit. () / C.C. ():	Teléfono:	Nit. () / C.C. ():	Teléfono:
No. Identificación		No. Identificación	
Dirección de notificación:		Dirección de notificación:	
Dirección correo electrónico:		Dirección correo electrónico:	
Nombres y apellidos Representante Legal:		Nombres y apellidos Representante Legal:	
En mi (nuestra) calidad de Futuro (s) Comprador (es), manifiesto (mos) con la suscripción del presente documento mi (nuestra) voluntad de adherirme (nos) al Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión de Preventas EF _____ en adelante el “Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas”, vehículo fiduciario escogido por el Constituyente para el recaudo de los recursos del proyecto en su fase de preventas. Así mismo, declaro que conozco, entiendo y acepto los derechos que me asisten como Futuro Comprador y las disposiciones contenidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que pueden limitar mis (nuestros) derechos, entre ellas, las que se relacionan a continuación.			

DISPOSICIONES LIMITATIVAS DE LOS DERECHOS DE LOS FUTUROS COMPRADORES

1. El desarrollo del proyecto inmobiliario será única y exclusivamente responsabilidad del Constituyente, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, diseño, promoción y construcción del proyecto inmobiliario, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
2. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria e invertidos en el Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva, lo asumirá el Constituyente si se acredita el cumplimiento de las condiciones de giro dentro del plazo contemplado. En caso que no se acrediten las condiciones de giro en el plazo indicado en el presente documento, el Futuro Comprador deberá asumir la pérdida de la inversión.

Los rendimientos financieros que se generen en desarrollo del encargo de inversión que se abrirá a su nombre, no harán parte del valor correspondiente a la cuota inicial de la unidad privada de vivienda que adquiere(n) en el proyecto de vivienda de la referencia. En consecuencia, los rendimientos que se generen, serán a favor del Constituyente o del vehículo fiduciario que este

constituya siempre que se acredite el Cumplimiento de las Condiciones de Giro, en caso contrario los rendimientos serán de los Futuros Compradores.

3. La inversión en el Fondo no está cubierta por ningún seguro de depósito.
4. Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado.
5. El presente Documento no constituye o equivale a una promesa de compraventa.
6. El constituyente es el “Constructor” y “Enajenador” del proyecto inmobiliario en los términos de la normatividad vigente y por tanto todas las obligaciones derivadas de tales calidades son de exclusivo cumplimiento del Constituyente.
7. Una vez verificadas las condiciones de Giro y, con posterioridad a la entrega de los recursos al Beneficiario Condicionado, será el Constituyente el encargado de responder a los Futuros Compradores si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
8. El Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas puede ser prorrogado automáticamente una vez, por un tiempo igual al pactado inicialmente, para dar cumplimiento a las condiciones de giro establecidas en dicho contrato.
9. La Fiduciaria no determina las condiciones financieras de giro, estas son definidas exclusivamente por el Constituyente.
10. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del Proyecto y aquellas que alteren los derechos y obligaciones previstas a favor de los Futuros Compradores, necesitarán su previo consentimiento.
11. Una vez la Fiduciaria verifica el cumplimiento de las condiciones de giro, los recursos recaudados en el encargo fiduciario se entregan al Constituyente o al vehículo fiduciario que el Constituyente haya constituido para el desarrollo del proyecto. inmobiliario.

SECCIÓN I INTERPRETACIÓN, OBJETO Y DECLARACIONES DE LAS PARTES

Sección 1.1 INTERPRETACIÓN Para efectos de este documento, las palabras o términos que inicien con letra mayúscula se les dará la interpretación indicada en la sección 1.1 del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

Sección 1.2 OBJETO: El objeto del presente documento consiste en la adhesión del (los) Futuro(s) Comprador(es) al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas suscrito y relacionado en la primera hoja del presente documento, el cual a su vez tiene como objeto la recepción y administración de los recursos que los Futuros Compradores aporten en los encargos de inversión de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto en los términos establecidos en este documento y la posterior entrega al Beneficiario Condicionado de los recursos de los Futuros Compradores, una vez cumplidas las condiciones de giro estipuladas en el presente

documento o la devolución de los mismos a los Futuros Compradores, si no se cumplen dichas condiciones de giro.

Sección 1.3 DECLARACIONES DEL (LOS) FUTURO(S) COMPRADOR (ES): Con la firma del presente Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas, el(los) Futuros Compradores declaran que conoce(n), entiende(n) y acepta(n) lo siguiente:

- 1.3.1 Que Fiduciaria Caja Social no es ni constructor, ni interventor, ni diseñador, ni vendedor, ni garante del proyecto de construcción mencionado en el encabezado de este documento y por ende, cualquier diferencia surgida en torno a la separación, enajenación, diseño, construcción del inmueble que pretendo(emos) adquirir será discutida judicial y/o extrajudicialmente, única y exclusivamente con el Constituyente.
- 1.3.2 Que las obligaciones que asume la Fiduciaria son de medio y no de resultado.
- 1.3.3 Que la Fiduciaria, a través del Encargo Fiduciario, actúa exclusivamente como recaudador de los recursos para transferirlos al Constituyente o al vehículo fiduciario que se disponga para el desarrollo del proyecto una vez se dé cumplimiento a las condiciones de giro.
- 1.3.4 Que la inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, se rige por el Reglamento y el prospecto del que he(mos) recibido una copia. Y que en dicho reglamento se establece que “La inversión en el fondo de inversión colectiva abierto está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva abierto”.
- 1.3.5 La Fiduciaria no es constructora, promotora, vendedora, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción, aspectos que son de la entera responsabilidad del constructor, promotor o fideicomitente desarrollador del proyecto. De igual manera, la labor de la fiduciaria no comprende la administración de la cartera, no determina las fuentes de financiación, ni determina las condiciones de giro de los recursos, así como tampoco realiza la administración financiera del proyecto.
- 1.3.6 Que cualquier error en el diligenciamiento del formato de encargo de inversión es responsabilidad del Constituyente, de forma tal que cualquier reclamación por este concepto deberá ser dirigida contra él.
- 1.3.7 Que he(mos) recibido por parte del Constituyente una charla informativa acerca del proyecto y del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, así como un folleto informativo sobre el particular, y la documentación publicitaria del encargo fiduciario, todo lo anterior de acuerdo con lo determinado en las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la CBJ acompañada de una copia del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y copia de la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios creada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 1.3.8 Que este documento y el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas contiene una serie de reglas e instrucciones respecto del Encargo Fiduciario de Preventas y del encargo de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
- 1.3.9 Que conozco(emos) que las sumas de dinero acordadas con el Constituyente por concepto del pago del precio de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) no pueden ser consignadas a persona diferente a la Fiduciaria o en una cuenta distinta a la indicada por el Constituyente.
- 1.3.10 Certificó(amos) con la suscripción del presente documento que he(mos) recibido toda la información necesaria y suficiente sobre el manejo de los recursos que voy (vamos) a aportar, entre ellos copia del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

- 1.3.11** Que el desarrollo, administración, planeación financiera del proyecto, la inversión en obra y de la cartera, así como, las demás actividades correspondientes al proyecto será única y exclusivamente responsabilidad del Constituyente, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, diseño, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 1.3.12** Que el valor mínimo de separación definido por el Constituyente y por el cual se podrá efectuar la vinculación de los Futuros Compradores para la adquisición de una Unidad Inmobiliaria es de \$_____.
- 1.3.13** Que las instrucciones y declaraciones realizadas en el presente documento las otorgo (amos) autónomamente, y en forma libre y voluntaria, y que entiendo(emos) y acepto(amos) que la Superintendencia Financiera de Colombia ha autorizado la utilización de este Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas.

SECCIÓN II CONDICIONES DE GIRO

Sección 2.1 CONDICIONES DE GIRO: La Fiduciaria procederá a girar a favor del Constituyente o del vehículo fiduciario que llegue a constituir el Constituyente para el desarrollo del Proyecto, los recursos aportados por los Futuros Compradores una vez se den por cumplidas por parte del Constituyente las siguientes condiciones de giro, las cuales también están establecidas en la sección No. III del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas:

2.1.1 TÉCNICAS:

- a) El trámite y obtención de la licencia de construcción del Proyecto, expedida por la Curaduría Urbana o autoridad competente, licencia que debe estar debidamente ejecutoriada y vigente; así como la entrega de copia la misma a la Fiduciaria.
- b) La presentación a la Fiduciaria de (i) las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas para cubrir los amparos de todo riesgo en construcción, daño en maquinaria y responsabilidad civil extracontractual, o (ii) en el caso de no haber iniciado obras en la fecha de cumplimiento de las condiciones de giro, una certificación suscrita por el representante legal del Constructor Responsable en la cual se indique que a la fecha de giro de los recursos de los Futuros Compradores no se han iniciado las obras del Proyecto.

La póliza todo riesgo contratada por el Constituyente deberá incluir el amparo de los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra y los daños a terceros. En el evento que la póliza todo riesgo constructor no incluya el amparo de responsabilidad civil extracontractual, el Constituyente contratará un seguro de responsabilidad civil extracontractual por los eventuales daños que se causen a terceros con la ejecución y desarrollo del Proyecto de Construcción, respecto a esta póliza deberá figurar como asegurado y beneficiario, el vehículo fiduciario designado para el desarrollo del Proyecto o el Constituyente. La Póliza de seguros todo riesgo constructor se constituirá por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos en que haya incurrido la obra al momento de la radicación de los documentos para decretar el cumplimiento de las condiciones de giro.

2.1.2 FINANCIERAS:

- a) Al Encargo Fiduciario se deberán haber adherido de acuerdo con lo establecido en la sección 3.1. del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y con la suscripción del respectivo Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas, _____ (____) Futuros Compradores, correspondientes al _____ (____%) de las unidades inmobiliarias del Proyecto, de acuerdo con lo establecido por el Constituyente, con el fin de no comprometer la viabilidad del Proyecto. *(En caso de que el proyecto sea presentado por etapas, y todas las etapas se desarrollen a través de un mismo encargo fiduciario, cada etapa podrá tener una condición financiera diferente).*
- b) La presentación a la Fiduciaria de la carta de aprobación del crédito constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. *(Esta condición podrá ser remplazada por una certificación suscrita por el representante legal del Constituyente en la cual se indique que no se requiere el crédito constructor para el desarrollo del Proyecto, esto cuando en efecto no se requiera financiamiento. Sin perjuicio de lo anterior, la posibilidad de que el constituyente opte por esta alternativa dependerá del análisis previo de riesgos que la fiduciaria efectúe respecto del Constituyente y el proyecto a desarrollar antes de la firma del Contrato de Encargo Fiduciario).*

2.1.3 JURÍDICAS:

- a) Que el Constituyente presente a la Fiduciaria la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades inmobiliarias del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
- b) Que la titularidad jurídica del Inmueble sobre el cual se va a desarrollar el Proyecto se encuentre en cabeza de un vehículo fiduciario para el desarrollo del proyecto, en el que el Constituyente sea su Fideicomitente o en cabeza exclusivamente del Constituyente; lo anterior reflejado en los certificados de tradición del inmueble con fecha de expedición inferior a un (1) mes.
- c) Que el Constituyente allegue a la Fiduciaria un estudio de títulos elaborado por un abogado del listado que presente la Fiduciaria con concepto favorable, en el que conste que la tradición del inmueble en el cual se va a desarrollar el proyecto no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los Futuros Compradores, es decir que sobre el mismo no pesan gravámenes, medidas cautelares o limitaciones que puedan afectar la transferencia plena de la propiedad, con excepción a la hipoteca que garantice el crédito para el desarrollo del proyecto. En todo caso el estudio de títulos deberá ser actualizado siempre que se presente una nueva anotación o novedad en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto, posterior al estudio de títulos inicialmente propuesto.

2.1.4 OTRAS:

El Constituyente debe haber pagado la totalidad de la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente documento.

(En todo caso, la Fiduciaria, siempre que el análisis previo de riesgos que esta haga respecto del Constituyente y el Proyecto así lo sugiera, podrá incluir condiciones de giro adicionales a las establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas).

PARAGRAFO PRIMERO: No se tendrá en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los acuerdos de adhesión suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil o con representantes legales o miembros de la junta directiva de la sociedad Constituyente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Una vez la Fiduciaria gire al favor del Constituyente o del vehículo fiduciario que llegue a constituir el Constituyente para el desarrollo del Proyecto los recursos aportados por los Futuros Compradores debido al cumplimiento de las condiciones de Giro, notificará por escrito por una sola vez a estos últimos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de dicho suceso.

Sección 2.2 PLAZO DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: El plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro será de _____ meses, término que empezará a contarse a partir de la fecha de la firma del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. El término de cumplimiento de las Condiciones de Giro será prorrogable por una única vez y por un término igual al inicial, es decir, por un término de _____ (____) meses, siempre que no se manifieste en sentido contrario el Constituyente dentro de los _____ (____) días anteriores al vencimiento del término inicialmente previsto para el cumplimiento de las Condiciones de Giro. *(En caso de que el proyecto sea presentado por etapas, y todas las etapas se desarrollen a través de un mismo encargo fiduciario, el plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro de la primera etapa será contado a partir de la firma del contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Las demás, cada vez que el representante legal del constituyente informe a la fiduciaria que ha salido a ventas).*

En el evento de que no se cumplan las condiciones de giro establecidas en sección 2.1, en el plazo previsto en el presente documento, el Constituyente podrá máximo dentro del día hábil siguiente a la fecha de vencimiento del plazo inicialmente propuesto, manifestar a la fiduciaria su intención de continuar con el contrato de encargo fiduciario de preventas, estableciendo un nuevo plazo para dar cumplimiento a las condiciones de giro. En todo caso la fiduciaria notificará a los Futuros Compradores bien sea del nuevo plazo propuesto por el Constituyente, o del definitivo incumplimiento de las condiciones de Giro dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo inicialmente pactado.

En el evento en que el Constituyente establezca un nuevo plazo para acreditar las condiciones de giro, los Futuros Compradores podrán optar por continuar o no vinculados al proyecto; si los Futuros Compradores deciden no continuar vinculados, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de la sanción por desistimiento y, por el contrario, si deciden continuar lo podrán hacer suscribiendo un otrosí al Documento de Adhesión en donde aceptarán expresamente el nuevo plazo propuesto por el Constituyente.

Sección 2.3 NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO EN EL PLAZO INDICADO: En el evento de no cumplirse las condiciones de giro durante el término previsto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, la Fiduciaria pondrá a disposición de los Futuros Compradores, dentro del plazo establecido en la cláusula 4.4 “Redención de Derechos” del reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, el cual será contado a partir de la fecha de vencimiento del plazo para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos si a ellos hubiese lugar, previo descuento de la comisión causada en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto y los tributos (impuestos, tasas y

contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar o si los recursos se encuentran en cuentas bancarias, previo descuento de la comisión equivalente a que se refiere el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

En caso de que el Constituyente haya solicitado una prórroga adicional para el cumplimiento de las condiciones de giro, la fiduciaria pondrá a disposición de los futuros compradores los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos sin aplicación de sanción alguna y efectuados los descuentos indicados en el párrafo precedente, dentro del plazo establecido en la *cláusula 4.4 “Redención de Derechos”* del reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, el cual será contado a partir de la fecha en que el Futuro Comprador Indique a la Fiduciaria su decisión de no aceptar la prórroga propuesta por el Constituyente.

SECCIÓN III OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

Sección 3.1 DERECHOS DEL(LOS) FUTURO(S) COMPRADOR(ES): Son derechos de los Futuros Compradores:

- 3.1.1 Exigir a la Fiduciaria y al Constituyente el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en el presente Documento Adhesión al EF de Preventas y en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 3.1.2 Exigir a la Fiduciaria el envío del Informe Periódico en la forma y plazos previstos en la sección 11.3 del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas conforme a la legislación vigente
- 3.1.3 Exigir a la Fiduciaria y al Constituyente a la terminación del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 3.1.4 Lo previsto el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, esto sin perjuicio del derecho a su retiro antes de la verificación del cumplimiento de las condiciones de giro, aplicándose la penalidad dispuesta en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 3.1.5 Los demás derechos establecidos en este contrato, el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y en la Ley.

PARÁGRAFO: En todo caso, los Futuros Compradores no adquieren la facultad de instruir a la Fiduciaria a cambiar las condiciones pactadas en el presente Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas.

Sección 3.2 OBLIGACIONES DEL(LOS) FUTURO(S) COMPRADOR(ES):

- 3.2.1 Proporcionar toda la información que la Fiduciaria y el Constituyente le soliciten para surtir el trámite de vinculación descrito en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 3.2.2 Consignar las sumas de dinero acordadas con el Constituyente por concepto del pago del precio de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del proyecto que se pretendan adquirir a favor de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, para que las mismas sean administradas por la Fiduciaria. El número de la cuenta de recaudo y/o referencias de pago serán suministradas por el Constituyente.
- 3.2.3 Las demás obligaciones establecidas en el presente Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas o en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

Sección 4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTITUYENTE Y LA FIDUCIARIA: Las obligaciones y derechos del Constituyente y la Fiduciaria están contempladas en la Sección V del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Una copia simple del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas ha sido entregada al Futuro Comprador antes de la firma del presente contrato.

SECCIÓN IV VINCULACIÓN A RENTAFÁCIL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

Sección 4.1 INSTRUCCIONES DEL (LOS) FUTUROS(S) COMPRADORE(S): Con la suscripción del presente Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas los Futuros Compradores instruyen irrevocablemente y bajo su absoluta responsabilidad a FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. para que a su nombre desplieguen las siguientes gestiones:

- 4.1.1** La Fiduciaria efectúe el traslado de los dineros consignados por mí(nosotros) en la cuenta bancaria designada para tal fin, al encargo de inversión que se abrirá a mí(nuestro) nombre en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto administrado por esa entidad, una vez reciba los documentos necesarios para la vinculación a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto y el soporte de la correspondiente consignación previa confirmación de los saldos disponibles con la precitada entidad bancaria. Los dineros consignados directamente por mí(nosotros) en dicha cuenta bancaria, generarán rendimientos a partir del momento de ser registrados en el encargo de inversión correspondiente, conforme a los métodos de valoración establecido por la normatividad vigente para los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos o en la que la modifique, adicione o reemplace.
- 4.1.2** La Fiduciaria gire bajo mi(nuestra) absoluta responsabilidad, los dineros administrados en virtud del encargo de inversión que se constituirá a mí(nuestro) nombre a favor del Constituyente o al vehículo fiduciario que éste constituya para el desarrollo del Proyecto, una vez éste acredite ante la Fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro indicadas en la sección II del presente Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas.
- 4.1.3** El giro de los dineros se efectuará conforme a lo establecido en el procedimiento previsto en el contrato de Encargo Fiduciario, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones de giro por parte del Constituyente, mediante el traslado que realizará la Fiduciaria de las sumas entregadas, junto con sus rendimientos financieros correspondientes, previa realización de los descuentos correspondientes a los gastos y costos generados en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto y en virtud de la ley (retención en la fuente- GMF), a favor del Constituyente o el vehículo fiduciario que constituya el Constituyente para el desarrollar el Proyecto inmobiliario. En todo caso se entenderán cumplidas las condiciones por parte del Constituyente siempre y cuando haya vencido el término de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación ante la autoridad municipal de los documentos requeridos para adelantar la enajenación de las unidades, que no se hayan presentado requerimientos adicionales o modificaciones a los mismos por ésta última. Entiendo(emos) en consecuencia, que realizado el procedimiento anterior, terminará el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas suscrito con la Fiduciaria a menos que el Constituyente informe por escrito su intención, de continuar con el encargo fiduciario como vehículo para el recaudo de los recursos del Proyecto.
- 4.1.4** El encargo de inversión que suscribiré(mos) en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto tendrá vigencia hasta la fecha indicada como plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro. Vencido

este plazo o su prórroga sin que el Constituyente hubiere acreditado ante la Fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro, el encargo abierto a mi(nuestro) nombre se dará por terminado.

- 4.1.5** Teniendo en cuenta lo expresado en el presente documento, renuncio(amos) expresamente a los retiros totales y parciales de dicho encargo de inversión, hasta tanto se cumpla o se dé por fallida, conforme a la ley, la condición aquí prevista.
- 4.1.6** Cualquier causal que afecte la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, pondrá fin al encargo de inversión que he aperturado con la firma del presente Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas
- 4.1.7** Autorizo(amos) a la Fiduciaria a entregar al Constituyente un informe mensual a través del cual se le indique el monto de los recursos por mi entregado(s).
- 4.1.8** Autorizo(amos) a la Fiduciaria a solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar la información comercial y financiera en Operadores de Información Crediticia o financiera autorizadas para ello, y a remitir dicha información al Constituyente, en el evento en que éste lo solicite, así mismo autorizo a la Fiduciaria para el tratamiento de mis datos personales de acuerdo a la política de tratamiento de datos vigente de la Fiduciaria que conozco y acepto, y que está publicada para mi consulta en www.colmenafiduciaria.com.co Esta autorización tiene vigencia hasta la cancelación definitiva del vínculo establecido con la Fiduciaria.

Sección 4.2 RENDIMIENTOS FINANCIEROS: El (los) Futuro(s) Comprador(es) entiende(n) y acepta(n) que los rendimientos financieros que se generen en desarrollo del encargo de inversión que se abrirá a su nombre, no harán parte del valor correspondiente a la cuota inicial de la unidad privada de vivienda que adquiere(n) en el proyecto de vivienda del encabezado de este documento. En consecuencia, los rendimientos que se generen, serán a favor del Constituyente o del vehículo fiduciario que este constituya desde el momento que se cumplan las condiciones de giro.

SECCIÓN V

DESVINCULACIÓN DE UN FUTURO COMPRADOR DEL PROYECTO INMOBILIARIO Y DEL ENCARGO FIDUCIARIO

Sección 5.1 Causales de sustitución del Futuro Comprador: El Constituyente se encuentra autorizado para sustituir al Futuro Comprador desistido en los siguientes eventos o situaciones: a) el Futuro Comprador se retira o desiste del Proyecto sin haberse cumplido el plazo de duración del Contrato de Encargo Fiduciario; b) El Futuro Comprador incurre en mora en el pago de los aportes pactados de acuerdo con el plan de pagos suscrito con el Constituyente, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas; c) El Futuro Comprador incumple los pagos en la cuenta bancaria abierta a nombre del Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en las fechas y montos previstos en el plan de pagos del Inmueble; d) El Futuro Comprador no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble e) El Futuro Comprador no firma la Promesa de Compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de de acuerdo a la fecha que se hubiere acordado con el Constituyente, y f) El Futuro Comprador, en el plazo que señala la Fiduciaria y/o el Constituyente, no firma ni entrega la documentación requerida en desarrollo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información y consulta de comportamiento crediticio, con la autorización contenida en el presente documento. En todo caso la Fiduciaria como administradora del Encargo Fiduciario no calificará, ni certificará el acaecimiento de estas condiciones, toda vez que la causal de sustitución y la sustitución de los Futuros Compradores, es una actividad y una responsabilidad exclusivamente en cabeza del Constituyente.

Sección 5.2 Sanción por Desistimiento: En el evento en que los Futuros Compradores desistan de adquirir unidades inmobiliarias del Proyecto antes del vencimiento del plazo señalado en este documento, en los demás eventos descritos en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, y en los eventos definidos entre Constituyente y Futuros Compradores de las unidades inmobiliarias en el acuerdo suscrito entre estos, la Fiduciaria está autorizada para descontar de la suma depositada por los Futuros Compradores y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma señalada en el acuerdo suscrito entre los Futuros Compradores y el Constituyente, si se hubiere pactado, a título de pena, sin que sea responsabilidad de la Fiduciaria iniciar las acciones para conseguir el pago de la sanción por los montos faltantes que se cobren con ocasión a la sanción por desistimiento. Esta sanción se aplicará siempre que así lo solicite el Constituyente, quien remitirá a la Fiduciaria copia del acuerdo suscrito entre los Futuros Compradores y el Constituyente en donde conste el monto y/o porcentaje de la sanción por desistimiento. Dicha suma será entregada por la Fiduciaria al vehículo fiduciario que se constituya para el desarrollo del Proyecto o al Constituyente, dentro de los _____ (__) días siguientes a la fecha en que el Constituyente le notifique dicha circunstancia a la Fiduciaria. Junto a dichos recursos también le serán entregados los recursos que a título de mora haya entregado el Futuro Comprador. Será el Constituyente quien determine el porcentaje de sanción por desistimiento que se aplicará en el encargo fiduciario.

Cuando el retiro anticipado o desistimiento por parte del futuro comprador sea motivado por incumplimientos imputables al Constituyente, al constructor responsable o incluso de la misma Sociedad Fiduciaria, no habrá lugar al cobro de Sanción por Desistimiento.

Sección 5.3 Desvinculación del Futuro Comprador por la Fiduciaria: La Fiduciaria podrá de forma unilateral desvincular a un Futuro Comprador en los siguientes casos: (i) El incumplimiento en entregar y actualizar la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-; (ii) Por ser incluido él y/o su(s) beneficiario(s) final(es) en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, (iii) Por la imposibilidad de localizarlo siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, (iv) Cuando la Fiduciaria o alguna autoridad judicial o administrativa, adelante respecto del (los) Futuro(s) Comprador(es) investigaciones o controles relacionados con hechos ilícitos, y (v) Cuando se conozca por información de conocimiento público que el(los) Futuro(s) Comprador(es) se encuentra(n) vinculado(s) a investigaciones relacionadas con delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Sección 5.4 Desvinculación de un Futuro Comprador: La desvinculación de cada Futuro Comprador del Proyecto se liquida individualmente y no implica ni conlleva la terminación del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, ni la desvinculación de los demás Futuros Compradores vinculados al Encargo Fiduciario, ni con ello se afectan jurídica ni económicamente a los demás Futuros Compradores.

SECCIÓN VI VARIOS

Sección 6.1 CESIÓN DE LA CONDICION DE FUTURO COMPRADOR: El(los) Futuro(s) Comprador(es) solo podrá ceder en todo el presente Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas, con la autorización expresa del Constituyente y la Fiduciaria respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. En todo caso el cesionario deberá cumplir con el procedimiento de vinculación descrito en el

Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

Sección 6.2 TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Los Futuros compradores con la firma del presente documento autorizan expresamente que sus datos personales sean tratados conforme a lo establecido en la sección 11.6 del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

Sección 6.3 PUBLICACIÓN: Copia de los documentos relacionados a continuación se han entregado junto a un original del presente documento a los Futuros Compradores, y además están a disposición de estos últimos a través de la página web www.colmena-fiduciaria.com.co.

- ✓ Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ✓ ABC Negocios Fiduciarios elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ✓ Modelo de Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia el 12 de noviembre de 2020 mediante oficio No. 2020084820-020-000.
- ✓ Modelo de Documento de Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia el 12 de noviembre de 2020 mediante oficio No. 2020084820-020-000.

En señal de aceptación de lo aquí estipulado, se firma en la ciudad y fecha relacionadas en el recuadro de la primera hoja del presente documento, en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor.

FUTURO COMPRADOR,

Nombre: _____
C.C. _____

EI CONSTITUYENTE __,

Nombre: _____
Representante Legal

LA FIDUCIARIA,

Nombre: _____
Representante Legal