

PROYECTO ROTTERDAM ETAPA 1 PREVENTA
CARTA DE INSTRUCCIONES
No.

Fase o etapa: _____

Unidad: _____

Yo,(nosotros _____, mayor de edad y vecino(a) de MEDELLIN, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número 43596948 de MEDELLIN, de estado civil Casado(a) con sociedad conyugal vigente con _____, mayor de edad y vecino(a) de MEDELLIN, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número _____ de _____, de estado civil _____(a) con sociedad conyugal vigente y, quien(es) obra(n) en nombre(s) propio; y para efectos del presente documento en calidad del (los) ENCARGANTE(S) manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria y la sociedad PROMOTORA CANADA S.A.S, NIT 900.993.497-1, en calidad de CONSTITUYENTE, para la administración de los dineros de las preventas del PROYECTO ROTTERDAM ETAPA 1, y autorizo(amos) irrevocablemente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., que en adelante se denominará la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes:

INSTRUCCIONES:

1. Recibir los pagos que realizaré de acuerdo con lo señalado en el numeral cuarto de las declaraciones del presente documento, en los convenios de recaudo suscritos con el Banco de Occidente, Bancolombia, Davivienda, Colpatria y AV Villas a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo Abierto Alianza, de conformidad con lo estipulado en el contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión antes señalado. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez obtenga del CONSTITUYENTE copia de los documentos que den certeza sobre la consignación y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES y los FUTUROS PROMITENTES COMPRADORES. En consecuencia, la FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba las copias de estos documentos no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado al Fondo Abierto Alianza.
Parágrafo. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de 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. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, es asumido por el CONSTITUYENTE y/o ENCARGANTE.
2. Entregar los dineros a la sociedad PROMOTORA CANADA S.A.S en su calidad de CONSTITUYENTE dentro del Encargo Fiduciario de Administración e Inversión del proyecto ROTTERDAM ETAPA 1, quien para efectos de esta comunicación se denominará el BENEFICIARIO CONDICIONADO, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS que se relacionan a continuación, por tanto, la sociedad PROMOTORA CANADA S.A.S. se tendrá como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas condiciones. Una vez cumplidas las mismas, la sociedad PROMOTORA CANADA S.A.S. será el BENEFICIARIO de tales recursos.

2.1. Que el BENEFICIARIO CONDICIONADO presente a la FIDUCIARIA fotocopia de la radicación de todos los documentos necesarios para la obtención del permiso correspondiente para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la Ley 962 de 2005 y demás normas reglamentarias y concordantes, respecto de cada Fase o etapa del PROYECTO.

2.2. Que el BENEFICIARIO CONDICIONADO presente a la FIDUCIARIA fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad de los lotes en el que se desarrollará el Proyecto, en el que conste que es el propietario del lote mencionado o que el lote sea de propiedad de una fiduciaria como vocera de un fideicomiso y el BENEFICIARIO CONDICIONADO sea dueño de los derechos fiduciarios de dicho fideicomiso.

2.3. Que la FIDUCIARIA reciba, para el proyecto - ROTTERDAM ETAPA 1, copia de por lo menos **noventa y siete (97) CARTAS DE INSTRUCCIONES y PROMESAS DE COMPRAVENTA**, suscritas por los ENCARGANTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los ENCARGANTES en el Fondo Abierto Alianza, administrado por la FIDUCIARIA, en los cuales los ENCARGANTES designen al CONSTITUYENTE como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las condiciones de entrega de recursos aquí establecidas.

2.4. Que el BENEFICIARIO CONDICIONADO haya pagado la comisión fiduciaria mencionada en la cláusula 6.2 del capítulo sexto y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la cláusula 6.1 del mismo capítulo del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión mencionado en el numeral primero anterior.

2.5. Que el BENEFICIARIO CONDICIONADO hubiere obtenido la respectiva licencia de urbanismo ejecutoriada para el PROYECTO.

Estas condiciones deben cumplirse antes del: ____ ____ () de ____ del ____, fecha en la cual se da cumplimiento a la PRIMERA FASE.

3. Continuar haciendo los aportes de acuerdo con el cronograma de pagos enunciado más adelante, una vez se hayan cumplido las anteriores CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS, a través del encargo con la FIDUCIARIA, es decir el CONSTITUYENTE seguirá consignando los pagos en el mismo fondo que le fue asignado en ALIANZA FIDUCIARIA, y donde consignó los primeros pagos. Si las anteriores condiciones ya se encuentran cumplidas, los recursos serán puestos a disposición del BENEFICIARIO CONDICIONADO.
4. Entregar al BENEFICIARIO CONDICIONADO los rendimientos producidos por mis recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.
5. Poner a mí disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante cheque, los

recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria mencionada en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión mencionado y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS pactadas en el numeral segundo del presente documento. Manifiesto saber que si no me presento a reclamar el cheque dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario a mi nombre en los Fondos de Inversión Colectivos administradas por la FIDUCIARIA. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me presente a reclamar los recursos depositados.

6. Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en la cláusula 6.2. Del capítulo sexto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
7. La totalidad de los costos de escrituración (notaría, rentas y registro) serán de cuenta del ENCARGANTE y no hacen parte del precio consignado en la carta de instrucciones objeto del negocio. Deberán ser canceladas directamente por el ENCARGANTE a las entidades que correspondan.

DECLARACIONES:

1. Manifiesto conocer que el número mínimo de CARTAS DE INSTRUCCIONES indicado en el numeral 2.3. Fue establecido por el BENEFICIARIO CONDICIONADO y que en la definición del mismo no interviene ALIANZA.
2. En caso de que yo desista del negocio, presente mora de más de sesenta (60) días en las cuotas pactadas en esta Carta de Instrucciones o me abstenga de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble identificado en la parte inicial de la presente carta, autorizo a que se me descuenta el 10% de total de los recursos entregados con un mínimo de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000.00), a título de sanción y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO, adicionalmente se descontarán ciento cincuenta mil pesos (\$150.000) por la administración de los recursos que serán entregados a Alianza Fiduciaria S.A. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a mi disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

Parágrafo. Se entenderá que he desistido unilateralmente de estas Instrucciones en cualquiera de los siguientes eventos:

- a. Si así lo manifiesto antes del plazo para el cumplimiento de las condiciones previstas en el numeral 2 de instrucciones de la presente carta de instrucciones o de su correspondiente prórroga, si la hubiere.
- b. Si dentro del plazo límite se han cumplido las condiciones de entrega y no he suscrito con el BENEFICIARIO CONDICIONADO la respectiva promesa por la cual me obligo a adquirir el inmueble identificado en la parte inicial de la presente o no comparezco a las oficinas del mismo para tal efecto dentro de un plazo de diez (10)

días calendario siguientes a la fecha en que así me lo solicite mediante comunicación escrita enviada por correo certificado.

c. Si incurro en un atraso mayor a 60 días en el pago oportuno de cuotas y así lo decide EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, este pondrá a disposición del ENCARGANTE las sumas aportadas en virtud de la presente carta de instrucciones, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en los inmuebles, Si el ENCARGANTE no comparece a recibir la suma por restituir, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se ponga a su disposición, ALIANZA queda desde ya con la instrucción irrevocable de consignarla a orden del ENCARGANTE en un Fondo de Inversión Colectivo administrado por ALIANZA.

d. Por muerte del ENCARGANTE, teniendo en cuenta que para tal efecto se aplicará lo siguiente: En el evento en que EL ENCARGANTE fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, y si en el plazo de seis (6) meses calendario contados a partir del fallecimiento no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá dar por terminado de pleno derecho este contrato, caso en el cual deberá notificarle a LA FIDUCIARIA y a los herederos y dará instrucciones a LA FIDUCIARIA para que a los ocho (8) días hábiles siguientes a la notificación de la terminación de este contrato, restituya a órdenes de la sucesión de la persona fallecida, las sumas recibidas de dicha persona, a cuenta de este negocio, debiendo además restituir, en el caso en que sean varios LOS ENCARGANTES, al otro u otros, las sumas de él o ellos recibidas. Las sumas de dinero serán consignadas en un Fondo de Inversión Colectiva abierta administrado por LA FIDUCIARIA a órdenes de la sucesión y estos recursos deberán ser entregados al heredero o herederos a quien (es) se le(s) adjudiquen en el trámite notarial o judicial. Una vez se de apertura al fondo con los recursos mencionados, se podrá suscribir con un tercero una nueva carta de instrucciones sobre los inmuebles mencionados en la parte inicial de este contrato.

EL BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá optar por continuar con esta carta de instrucciones, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quién(es) se le(s) adjudique(n) los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato.

Teniendo en cuenta que en los eventos de desistimiento los recursos serán entregados y/o depositados en LA FIDUCIARIA a nombre de EL ENCARGANTE de la manera antes señalada, en dicho momento EL BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá celebrar nueva carta de instrucción sobre el (los) inmueble(s) mencionado(s) en la parte inicial de este documento

3. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a la CIFIN en los mismos términos del Capítulo Octavo del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

4. El precio del inmueble pactado con el BENEFICIARIO CONDICIONADO y la forma de pago serán de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

VALOR Y FORMA DE PAGO		
Valor Total \$ 0	Cuota Inicial \$ 00	Crédito Largo Plazo \$ FINANCIACION NUMERO

Cronograma de Pago de Cuota Inicial

FECHA	CONCEPTO	VALOR
	1	\$0.00

5. Manifiesto saber que el desarrollo del PROYECTO ROTTERDAM ETAPA 1 será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución y promoción del mismo.
6. Manifiesto saber que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes.
7. Manifiesto conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.
8. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del reglamento de la Fondo Abierto Alianza, el cual se encuentra publicado en la página web de ALIANZA www.alianza.com.co, en la cual serán invertidos los recursos que entregue en desarrollo de la presente carta, a mi nombre.
9. Manifiesto que conozco y acepto que la presente carta de instrucción, no es ni constituye una promesa de compraventa, y así mismo, la FIDUCIARIA no suscribirá ninguna promesa de compraventa sobre las unidades resultantes del PROYECTO, ni participará en su definición.
10. Autorizo al BENEFICIARIO CONDICIONADO para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda la presente carta de instrucciones a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia.
11. Cualquier modificación que altere las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO ROTTERDAM ETAPA 1, definidas en el contrato de encargo fiduciario suscrito por el BENEFICIARIO CONDICIONADO con ALIANZA, deberá contar con mi aprobación previa y por escrito.
12. La presente carta de instrucciones constituye el escrito informativo al cual hace referencia la circular 54 de 2004 de la Superintendencia Financiera.
13. Declaro que recibí del BENEFICIARIO CONDICIONADO la charla informativa a la que se refiere el artículo 18 del Decreto 100 del 2004.
14. Manifiesto que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

15. Declaro conocer que Alianza se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros al contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión bien sea en calidad de constituyente cesionario, beneficiario, inversionista o cualquier otra calidad. E igualmente que Alianza se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos de que trata el numeral 4 ° precedente.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la siguiente dirección _____, correo _____ y teléfono _____ obligándome a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos.

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Bello el día () del mes de () de 201

Suscribo la presente carta de instrucciones en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.