

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3- 101714 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Entre los suscritos a saber:

Entre los suscritos a saber: (i) **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.375.076 expedida en Medellín, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número uno (0000001) del dos (02) de enero de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2008) bajo el número 01182366 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.192.711-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, , quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, hemos acordado suscribir el presente **OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO 2-3-101714**, en adelante el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual se registrá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil veintiuno (2.021), la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3-101714**, en adelante el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, para administrar los recursos de los terceros interesados en adquirir una las unidades del **PROYECTO** denominado **ARBOREA**, cuyo objeto es el siguiente:

CAPÍTULO II OBJETO y BIENES

2.1 OBJETO DEL CONTRATO: *El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.*



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de los apartamentos que conforman el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO (338) CONTRATOS DE ADHESIÓN**

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE** en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

(...)"

SEGUNDA: Que a la fecha no se ha celebrado cesión de posición contractual por parte de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, de manera tal que ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

TERCERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** instruyó a **LA FIDUCIARIA** la modificación del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, con la finalidad de ajustar la descripción del **PROYECTO**, en el sentido de indicar que el mismo está compuesto por cinco (5) etapas.

CUARTA: Que de acuerdo con lo establecido en el **NUMERAL 17.1** del **CAPÍTULO XVII** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, que corresponde a la **MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**, éste podrá modificarse de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, previa autorización de los **ENCARGANTES** cuando las modificaciones alteren los derechos consagrados para ellos.

A la fecha no hay **ENCARGANTES** vinculados cuya autorización se requiera. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a informarles la celebración del presente Otrosí, a través de los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** que suscriba con aquellos.

De conformidad con lo anterior, las partes proceden a modificar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, en los términos que se señalan a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar las **CONSIDERACIONES PRIMERA** y **TERCERA** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, las cuales, para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

“CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO denominado ARBOREA** sobre el inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-144890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, en adelante el **INMUEBLE**, ubicado en el Municipio de Zipaquirá, Departamento de Cundinamarca, cuyo Folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**.

Este proyecto estará compuesto por quinientos sesenta y cuatro (564) apartamentos, divididos en cinco (5) **ETAPAS**, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:

- **ETAPA 1:** Conformada por Noventa y cuatro (94) apartamentos. Torres 1 y 2
- **ETAPA 2:** Conformada por Noventa y cuatro (94) apartamentos. Torres 3 y 4
- **ETAPA 3:** Conformada por Ciento cuarenta y un (141) apartamentos. Torres 5, 6 y 7
- **ETAPA 4:** Conformada por Noventa y cuatro (94) apartamentos. Torres 11 y 12
- **ETAPA 5:** Conformada por Ciento cuarenta y un (141) apartamentos. Torres 8, 9 y 10

Para la activación de las **ETAPAS 2, 3, 4** y **N5** el **FIDEICOMITENTE** deberá radicar la correspondiente solicitud ante la **FIDUCIARIA**, mediante comunicación escrita.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción de cada etapa del **PROYECTO** será de treinta y seis (36) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas para cada etapa en el presente contrato.

(...)

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por

ciento (60%) del total de los apartamentos que conforman cada **ETAPA** del **PROYECTO**, de manera independiente así:

- **ETAPA 1:** Cuando se reciban **Cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE ADHESION**
- **ETAPA 2:** Cuando se reciban **Cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE ADHESION**
- **ETAPA 3:** Cuando se reciban **Ochenta y cinco (85) CONTRATOS DE ADHESION**
- **ETAPA 4:** Cuando se reciban **Cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE ADHESION**
- **ETAPA 5:** Cuando se reciban **Ochenta y cinco (85) CONTRATOS DE ADHESION**

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula segunda del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** recibirá los dineros recaudados con el fin de desarrollar el **PROYECTO**.

SEGUNDA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el **NUMERAL 4** de la **CLÁUSULA 0.2** que se refiere a las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

“0.2. DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

(...)

4. PROYECTO: Se denominará de esta manera al **PROYECTO ARBOREA**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por quinientos sesenta y cuatro (564) apartamentos, divididos en cinco (5) **ETAPAS**, que se desarrollarán de manera independiente, cada una de la siguiente manera:

- **ETAPA 1:** Conformada por Noventa y cuatro (94) apartamentos. Torres 1 y 2
- **ETAPA 2:** Conformada por Noventa y cuatro (94) apartamentos. Torres 3 y 4
- **ETAPA 3:** Conformada por Ciento cuarenta y un (141) apartamentos. Torres 5, 6 y 7
- **ETAPA 4:** Conformada por Noventa y cuatro (94) apartamentos. Torres 11 y 12
- **ETAPA 5:** Conformada por Ciento cuarenta y un (141) apartamentos. Torres 8, 9 y 10

TERCERA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el **NUMERAL 3** de la **CLÁUSULA 2.1** que se refiere al **OBJETO** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

“2.1 OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – **PBX:** 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

(...)

3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de los apartamentos que conforman cada **ETAPA** del **PROYECTO**, de manera independiente así:

- **ETAPA 1:** Cuando se reciban **Cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE ADHESION**
- **ETAPA 2:** Cuando se reciban **Cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE ADHESION**
- **ETAPA 3:** Cuando se reciban **Ochenta y cinco (85) CONTRATOS DE ADHESION**
- **ETAPA 4:** Cuando se reciban **Cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE ADHESION**
- **ETAPA 5:** Cuando se reciban **Ochenta y cinco (85) CONTRATOS DE ADHESION**

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

CUARTA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el **NUMERAL 2** de la **CLÁUSULA 4.2** que se refiere a las **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

“4.2. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** las siguientes: (...)

2. *Radicar en las oficinas de **LA FIDUCIARIA** la comunicación escrita para activar las **ETAPAS 2, 3, 4 y 5** del **PROYECTO**. En caso de no notificarse por parte del **FIDEICOMITENTE** el inicio de la respectiva **ETAPA**, la fecha de iniciación para la respectiva **ETAPA** se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva **ETAPA**”.*

QUINTA: Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el la **CLÁUSULA 8.1** que se refiere a la **DURACIÓN Y TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

“CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1 DURACIÓN: *El presente Contrato tendrá un término de duración de treinta y seis (36) meses para la **ETAPA 1**, contados a partir de la fecha de su firma, Contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.*

*El presente Contrato tendrá un término de duración individual de treinta y seis (36) meses para las **ETAPAS 2, 3, 4 y 5** contados a partir de la fecha de comunicación escrita por parte del **FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA** de inicio de preventa de la respectiva **ETAPA**, Contrato que se entenderá prorrogado, automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial respecto de cada **ETAPA**, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA***



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

y si ninguna de las partes manifiesta por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. En caso de no notificarse por parte del **FIDEICOMITENTE** el inicio de la respectiva ETAPA, la fecha de iniciación para la respectiva ETAPA se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva ETAPA.

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los **ENCARGANTES**".

SEXTA: Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, que no son objeto de aclaración, modificación o adición con el presente Otrosí, continúan vigentes en su integridad.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual contenido, a los nueve días (09) días de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

EL FIDEICOMITENTE,



PABLO ECHEVERRI JARAMILLO
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

LA FIDUCIARIA,



ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Elaboró: PAED

Catherine Barros

Paola Espinosa

Samal Hassan

WZ STELLA RODRIGUEZ