



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO [URBANIA ECO]

I. CLÁUSULAS LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS

Se deja constancia expresa de la existencia de las siguientes cláusulas limitativas o restrictivas, las cuales declaran conocer y aceptar tanto el FIDEICOMITENTE como LA FIDUCIARIA y los ENCARGANTES, con la suscripción y aceptación del CONTRATO DE VINCULACIÓN:

1. **CLÁUSULA TERCERA.** Restricción de retiro de recursos.
2. **CLÁUSULA TERCERA.** Pena por retiro, desistimiento o mora.

II. PARTES

- **FIDEICOMITENTE:** [CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S] identificada con NIT. [900.192.711-6] sociedad 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], que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato como anexo.
- **FIDUCIARIA:** CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato.

III. CONSIDERACIONES

1. Que el FIDEICOMITENTE [se encuentra interesado en desarrollar un proyecto de vivienda de interés social VIS denominado "Urbanía ECO", ubicado en la ciudad de Bogotá, compuesto por mil doscientos ocho (1.208) apartamentos, divididos en ocho (8) etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente de la siguiente forma: (en adelante el PROYECTO):
 1. Etapa 1 Torre 1: 151 Apartamentos
 2. Etapa 2 Torre 2: 151 Apartamentos
 3. Etapa 3 Torre 3: 151 Apartamentos
 4. Etapa 4 Torre 4: 151 Apartamentos
 5. Etapa 5 Torre 5: 151 Apartamentos



6. Etapa 6 Torre 6 :151 Apartamentos
 7. Etapa 7 Torre 7:151 Apartamentos
 8. Etapa 8 Torre 8:151 Apartamentos
2. El PROYECTO se desarrollará en el inmueble identificado con el número 50C-2127401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. que resulto de la subdivisión material del folio de matrícula de mayor extensión identificado con el número 50C-701701 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
 3. Que el FIDEICOMITENTE en su calidad de GERENTE, CONSTRUCTOR Y PROMOTOR, será el único responsable de realizar directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO, sin intervención de la FIDUCIARIA.
 4. Que el FIDEICOMITENTE requiere implementar un esquema fiduciario a través del cual: (i) los interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA (en adelante, FIDUCREDICORP VISTA) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA (en adelante el CONTRATO DE VINCULACIÓN), hasta tanto se acrediten o no las CONDICIONES DE GIRO; y (ii) que el FIDEICOMITENTE, a través de un Anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN, informará a los ENCARGANTES las condiciones y características generales del PROYECTO, de la(s) unidad(es)inmobiliaria(s) que el ENCARGANTE estaría interesado en adquirir, junto con el precio de la(s) misma(s).
 5. Que durante la etapa precontractual, el FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.
 6. Que la primera etapa del PROYECTO, será aquella con la cual se inicie el proceso de comercialización del mismo, y para la activación de las ETAPAS 2 a 8, el FIDEICOMITENTE deberá radicar la solicitud a la FIDUCIARIA mediante comunicación escrita. En caso de no notificarse por parte del FIDEICOMITENTE el inicio de las ETAPAS 2 a 8, la fecha de iniciación se contará desde la fecha en la que se vincule el primer ENCARGANTE a la respectiva ETAPA.

IV. CLÁUSULAS

PRIMERA. - BENEFICIARIO: El presente contrato se celebra en favor del FIDEICOMITENTE, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTE(S) en



FIDUCREDICORP VISTA serán entregados al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente será considerado BENEFICIARIO del presente contrato al FIDEICOMITENTE sobre los recursos de las penalidades impuestas en desarrollo del Contrato de Vinculación, los intereses de mora causados por incumplimiento en los plazos en la consignación de recursos y por cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de cesiones de los Contrato de Vinculación por parte de los ENCARGANTES.

Los recursos entregados por los ENCARGANTES continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

SEGUNDA.- OBJETO Y FINALIDAD: El contrato de encargo fiduciario tiene por objeto que la FIDUCIARIA verifique el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en la cláusula cuarta del presente contrato, que deberán ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE, para efectos de permitir la entrega de los recursos dinerarios que los ENCARGANTES depositen en FIDUCREDICORP VISTA en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, a favor del FIDEICOMITENTE o del patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

La finalidad del presente contrato consiste en establecer las CONDICIONES DE GIRO que deberá acreditar el FIDEICOMITENTE para determinar la viabilidad del PROYECTO.

TERCERA. - PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con el FIDEICOMITENTE y con posterior aceptación de la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la unidad inmobiliaria del PROYECTO a adquirir; y (ii) el compromiso de abonar los recursos dinerarios que en ese CONTRATO se determinen en FIDUCREDICORP VISTA;
2. Igualmente en el CONTRATO DE VINCULACIÓN se incluirá la autorización a la FIDUCIARIA, para la transferencia de la totalidad de los recursos dinerarios existentes en FIDUCREDICORP VISTA a favor del FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte del FIDEICOMITENTE las CONDICIONES DE GIRO, para que el FIDEICOMITENTE los destine al desarrollo del PROYECTO; o que, en caso de no cumplimiento de dichas condiciones, se restituyan los recursos a cada ENCARGANTE.
3. Para la apertura de cada cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA y la suscripción de cada CONTRATO DE VINCULACIÓN, el FIDEICOMITENTE entregará al respectivo ENCARGANTE el formulario de vinculación de la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, de acuerdo con las normas que la regulan, estando consecuentemente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA, de acuerdo con la mencionada verificación. Efectuado lo anterior, el FIDEICOMITENTE



- procederá en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación a FIDUCREDICORP VISTA y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
4. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACION y a restringir inmediata e irrevocablemente el retiro de recursos de la respectiva cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA, hasta que el FIDEICOMITENTE cumpla las CONDICIONES DE GIRO o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, el FIDEICOMITENTE no las acredite, proceda a realizar la devolución de los recursos a los ENCARGANTES de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.
 5. En el evento de **retiro o desistimiento** del PROYECTO por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, , la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA constituida por el ENCARGANTE, a título de pena y a favor del FIDEICOMITENTE, incluidos sus rendimientos, el **NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO** a título de pena, suma que no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, recursos que se descontarán de las sumas depositadas en FIDUCREDICORP VISTA, conforme lo previsto en el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que le indique el FIDEICOMITENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, en el formato de orden de operación, y siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto.

Se entenderá que el ENCARGANTE se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos:

- a) si desiste del encargo o negocio;
- b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN firmada por el ENCARGANTE o cualquier obligación establecida en dicho documento;

La decisión del FIDEICOMITENTE de no realizar un desistimiento por incumplimiento en cualquiera de las cuotas pactadas en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN firmada por el ENCARGANTE, no representa en ningún momento su voluntad de aceptar un cambio en el plan de pagos, estos siempre deberán contar con su respectivo otrosí al CONTRATOS DE VINCULACIÓN y por lo tanto el FIDEICOMITENTE podrá ejercer esta cláusula cuando lo considere oportuno si el ENCARGANTE se encuentra dentro de los 10 de días de mora.

- c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble
- d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas o en el plazo que se estableciere y/o concediere por



EL FIDEICOMITENTE, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del ENCARGANTE mientras no se manifieste su retiro por EL FIDEICOMITENTE;

- e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

El retiro del ENCARGANTE se formalizará mediante comunicación dirigida por EL FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, en la que se da cuenta del retiro.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recaudos de los recursos provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso, el FIDEICOMITENTE podrá de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario.

CUARTA. - CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo constituido por éste para el desarrollo del PROYECTO, los recursos dinerarios depositados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA, junto con sus respectivos rendimientos, cuando el FIDEICOMITENTE acredite a más tardar dentro de los **veinticuatro (24)** meses, contados desde la fecha de constitución de la primera cuenta de inversión para el recaudo de las ventas, para cada una de las etapas del proyecto], prorrogable dicho término por **veinticuatro (24)** meses adicionales automáticamente, si llega a ser necesario, las siguientes condiciones:

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACION, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor en ventas de la respectiva ETAPA del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o, CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.
- **Condición Financiera:** Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad o vehículo financiero vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO o entregar certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y



que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos y que (iii) el FIDEICOMITENTE cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO

- **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE, directamente o a través del tercero que autorice para el cumplimiento de ésta condición, deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.
- **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y un estudio de títulos actualizado al momento de acreditación de las condiciones, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA o efectuado por un abogado contratado por una entidad financiera, respecto del inmueble que resulte de la subdivisión material folio de matrícula de mayor extensión identificado con el número 50C-701701 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al FIDEICOMITENTE o al vehículo fiduciario constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO.
- La constitución de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria por parte del FIDEICOMITENTE en Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
- Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria.

Acreditado el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo previsto en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que éste constituya con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO: La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE; por lo tanto, su responsabilidad establecida en esta cláusula se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte del FIDEICOMITENTE, el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones



dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión en FIDUCREDICORP VISTA de los ENCARGANTES, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si estos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA (si los hay), previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA.

Igualmente, dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término para acreditar las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA informará a los ENCARGANTES a la dirección electrónica registrada al momento de la vinculación acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo inicialmente establecido en el contrato, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de la penalidad.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que, en el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, todos los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA serán del FIDEICOMITENTE y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso, se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, los rendimientos serán a favor de los ENCARGANTES.

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los recursos entregados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA con sujeción al reglamento de la misma, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los recursos de FIDUCREDICORP VISTA, hasta la fecha en que el FIDEICOMITENTE deba dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos.
4. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas (CONDICIONES DE GIRO) para la transferencia o desembolso de los recursos al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con los numerales 5.2.1.4. y 5.2.3.2 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.
5. Entregar los recursos de los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones del caso, cuando el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.



8. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato, en los plazos señalados.
9. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
10. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
11. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera
12. Una vez recibidos los recursos entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
13. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
14. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento la información suministrada por el FIDEICOMITENTE debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

SÉPTIMA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

OCTAVA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Corresponden a los enunciados a lo largo de este contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO. - En razón a que el FIDEICOMITENTE es BENEFICIARIO del presente contrato, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

NOVENA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES, los siguientes:



9.1 Derechos: Son derechos de los ENCARGANTES:

9.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.

9.1.2. Igualmente serán derechos de los ENCARGANTES, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, las establecidas en el artículo 1235 del Código de Comercio.

9.2 Obligaciones: Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:

9.2.1 Conferir en el Contrato de Vinculación, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA con los recursos convenidos con el FIDEICOMITENTE para la separación de unidad(es) inmobiliaria(s) del proyecto inmobiliario respectivo, para la liquidación de la inversión en los casos acá contemplados en armonía con el Contrato de Vinculación y para transferir los recursos de la inversión, junto con sus rendimientos, al BENEFICIARIO indicado en la cláusula primera del presente contrato, previa deducción del GMF, retenciones e impuestos a que hubiere lugar de conformidad con la legislación vigente.

9.2.2 Consignar las sumas de dinero señaladas en el anexo No. 1 del Contrato de Vinculación en las fechas y forma allí señaladas a favor de FIDUCREDICORP VISTA y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada en el Anexo No. 1.

9.2.3 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo No. 1 del Contrato de Vinculación, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por EL FIDEICOMITENTE. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas al FIDEICOMITENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO.

9.2.4 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente a ésta junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.

9.2.5 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.

9.2.6 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.

9.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del Contrato de Vinculación.



DECIMA. - DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto y será irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE hasta tanto existan ENCARGANTES vinculados.

DÉCIMA PRIMERA. COMISIÓN FIDUCIARIA: La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE:

1. Por la estructuración del presente contrato, un millón de pesos (\$1.000.000), pagaderos a la suscripción del presente contrato.
2. Una comisión de administración equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMLMV), pagadera por mes o fracción desde la fecha de constitución de la primera cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA y hasta su efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al proyecto en caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago.
3. Una suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMLMV), por cada documento legal que debe suscribir la FIDUCIARIA como administrador del ENCARGO FIDUCIARIO.
4. Si el contrato se da por terminado antes de tres meses desde su constitución, se cobrará una suma equivalente a tres meses de comisión fiduciaria vigente.
5. Esta comisión incluye la expedición de tarjetas o volantes de recaudo hasta el número total de unidades inmobiliarias del proyecto. Por cada tarjeta adicional se cobrará una comisión de \$3.500 por cada una más IVA. Esta comisión se ajustará anualmente en el IPC certificado por el DANE
6. Por la inversión de los recursos recibidos en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapital.com/fiduciaria

PARÁGRAFO PRIMERO. Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE. Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE en la forma expresada en la cláusula de gastos del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO CUARTA: Con la suscripción de este contrato el FIDEICOMITENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA,



acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

La FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.

DÉCIMA QUINTA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL FIDEICOMITENTE a LOS ENCARGANTES por correo certificado a la dirección registrada en los CONTRATOS DE VINCULACION. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES contarán con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL FIDEICOMITENTE presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

DÉCIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.
5. Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: TERMINACIÓN UNILATERAL. La FIDUCIARIA podrá, unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que, a juicio de ésta, impidan o no le permitan desarrollar la labor encomendada; como cuando el FIDEICOMITENTE se niegue a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual mediante comunicación dirigida por correo certificado a la última dirección registrada del FIDEICOMITENTE, o como cuando el FIDEICOMITENTE, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados llegaren a ser



incluido en las listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por la autoridad competente nacional y extranjera, o como cuando el FIDEICOMITENTE llegará a ser condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o lleguen a ser condenados o extraditados por parte de autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica o cuando las operaciones que realicen en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, no se considerará incumplimiento, por lo tanto, no generará indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las demás partes vinculadas a este contrato.

DÉCIMA SEPTIMA. - PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO:

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan costos ni gastos pendientes de ser atendidos con cargo a los recursos del encargo. En el evento que existan costos y gastos pendientes de ser atendidos, la FIDUCIARIA procederá a cancelarlos hasta concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO.
2. Surtidos los trámites antes mencionados, LA FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMITENTE comunicación final en la cual le informará la situación del presente encargo y que, en ejecución de las instrucciones dadas por el FIDEICOMITENTE en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE. En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en LA FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

Si existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, éste desde ya, mediante el presente contrato, autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en nombre y representación del FIDEICOMITENTE, constituya con dichos recursos una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del encargo fiduciario.

DÉCIMA OCTAVA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá]. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a



cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

- **EI FIDEICOMITENTE**
Dirección: Calle 122#23-55; Bogotá]
Teléfono: 4430700]
Correo electrónico: [vivianah@constructoracapital.com]
- **LA FIDUCIARIA:**
Dirección: Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.
Correo Electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: 3394400

El FIDEICOMITENTE avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al FIDEICOMITENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere el FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

DÉCIMA NOVENA. - ANEXOS DEL CONTRATO:

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.
- Certificado de Existencia y Representación Legal del FIDEICOMITENTE.
- Los demás documentos previstos en el presente contrato.

VIGESIMA. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA, en caso de que aplique, cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, sistemas de administración de riesgos (SARLAFT) y Operacional.

VIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTOS DE INTERÉS: En los términos del numeral 2.2.5 de la Parte II, Título II, Capítulo I, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

VIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

VIGÉSIMA TERCERA. DISPOSICIONES CONTRA EL FRAUDE, ANTICORRUPCIÓN Y PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: Es política de la FIDUCIARIA contratar con contrapartes que cumplan con las leyes, reglamentos y requisitos administrativos aplicables a los negocios desarrollados tanto en Colombia como en otras jurisdicciones en las que opera. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus contrapartes (incluyendo directivos, empleados, contratistas,



Como titular de sus datos personales, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mi información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de mis datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre mis datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660 (para clientes y proveedores).

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

VIGÉSIMA QUINTA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma el presente contrato, a los un (1) días del mes de abril de 2022, en dos ejemplares del mismo tenor literal.

LA FIDUCIARIA,

Dolly Lopez Palencia
C.C No. 51.823.243
Representante legal
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

EI FIDEICOMITENTE,

Pablo Echeverri Jaramillo
C.C. 71.375.076
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S