

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3- 106617 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

Entre los suscritos a saber: (i) **ISABEL CRISTINA VÁSQUEZ ROLDÁN**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 32.562.961 expedida en Yarumal Antioquia, quien actúa en calidad de Representante Legal Especial 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. 2 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO 2-3-106617**, 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 veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2.022), 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. 2-3-106617**, en adelante el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, para administrar los recursos de los terceros interesados en adquirir una las unidades del **PROYECTO** denominado **SOLARE**, 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.



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 cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **TRESCIENTOS SESENTA (360) 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 y que es propiedad del **FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** o acompañado de Certificación expedida por la fiduciaria vocera del fideicomiso en el que se encuentre el **INMUEBLE**, en la que certifique que existe instrucción irrevocable para registrar los derechos fiduciarios a favor de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**
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 mediante documento privado de fecha catorce (14) de junio de dos mil veintidós (2.022), **LAS PARTES** suscribieron Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** con la finalidad de indicar que la comercialización







de las unidades del **PROYECTO** se realizará a través de cuatro (4) **FASES DE COMERCIALIZACIÓN**, en los términos regulados en el presente documento.

**TERCERA:** 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**.

**CUARTA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** instruyó a **LA FIDUCIARIA** la modificación del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, con la finalidad de indicar que el punto de equilibrio podrá cumplirse por cada **FASE** de manera independiente o por un número plural de **FASES**, en los términos regulados en el presente documento.

**QUINTA:** 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 al **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a notificar a los **ENCARGANTES** la celebración y contenido del presente Otrosí, mediante los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** que suscriba con ellos.

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 la **CONSIDERACION TERCERA** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, la cual, para todos los efectos legales y contractuales, se entenderá de la siguiente manera:

### "CONSIDERACIONES

**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 cincuenta (50%) del total de los apartamentos que conforman cada **FASE** del **PROYECTO**, de manera independiente así:

- **FASE 1:** Cuando se reciban noventa y seis (96) **CONTRATOS DE ADHESION**
- **FASE 2:** Cuando se reciban ciento veinte (120) **CONTRATOS DE ADHESION**
- **FASE 3:** Cuando se reciban noventa y seis (96) **CONTRATOS DE ADHESION**
- **FASE 4:** Cuando se reciban cuarenta y ocho (48) **CONTRATOS DE ADHESION**

*Igualmente podrá cumplirse el punto de equilibrio de ventas de las siguientes maneras:*





- Para la totalidad de las fases del **PROYECTO** cuando se hayan recibido trescientos sesenta (360) **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman las fases del **PROYECTO**, independientemente de la fase a la que correspondan.
- Para dos o más **FASES** colindantes del **PROYECTO** conjuntamente, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman dichas **FASES**, independientemente de la fase a la que correspondan.

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 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:

(...)

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 cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman cada **FASE** del **PROYECTO**, de manera independiente así:
  - **FASE 1:** Cuando se reciban noventa y seis (96) **CONTRATOS DE ADHESION**
  - **FASE 2:** Cuando se reciban ciento veinte (120) **CONTRATOS DE ADHESION**
  - **FASE 3:** Cuando se reciban noventa y seis (96) **CONTRATOS DE ADHESION**
  - **FASE 4:** Cuando se reciban cuarenta y ocho (48) **CONTRATOS DE ADHESION**

Igualmente podrá cumplirse el punto de equilibrio de ventas de las siguientes maneras:

- Para la totalidad de las fases del **PROYECTO** cuando se hayan recibido trescientos sesenta (360) **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman las fases del **PROYECTO**, independientemente de la fase a la que correspondan.



- Para dos o más **FASES** colindantes del **PROYECTO** conjuntamente, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman dichas **FASES**, independientemente de la fase a la que correspondan.

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

**TERCERA:** 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 veinticuatro (24) días de junio de dos mil veintidós (2022).

EL FIDEICOMITENTE,

LA FIDUCIARIA,

ISABEL CRISTINA VÁSQUEZ ROLDÁN  
Representante Legal Especial  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Elaboró: PAED