

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA COLMENA S. A.
CONSTITUTIVO DEL E. F. SQUADRA**

Son partes en el presente Contrato:

- (i) **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 900.192.711-6, debidamente constituida mediante documento escritura pública número 01 del 2 de enero de 2008, representada legalmente en este acto por **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.375.076 expedida en Medellín, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá documento que se adjunta, entidad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el "Constituyente"; y
- (ii) **FIDUCIARIA COLMENA S.A. o COLMENA FIDUCIARIA**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 860.501.448-6, debidamente constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., representada legalmente en este acto por **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia documento que se adjunta, entidad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria".

Las personas identificadas en los numerales anteriores quienes para efectos del presente contrato se denominarán como las "Partes" han convenido celebrar por medio del presente documento un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS** (en adelante, el "Contrato"), que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la normatividad vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- (i) Que la Fiduciaria está debidamente autorizada para celebrar contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios, según la autorización contenida en la Resolución No. 2376 expedida por la Superintendencia Financiera el 12 de mayo de 1981.
- (ii) Que el Constituyente es una empresa dedicada al desarrollo de actividades de la construcción, desarrollo y comercialización de edificios residenciales, entre ellos, casas unifamiliares y edificios multifamiliares, incluidos edificios de muchos pisos. El montaje y levantamiento in situ de construcciones prefabricadas. La reforma o renovación de estructuras residenciales existentes. El montaje de cubiertas metálicas, puertas, ventanas y demás elementos metálicos realizado por el constructor como parte del desarrollo de la construcción de edificaciones residenciales.
- (iii) Que el Constituyente se encuentra interesado en desarrollar un Proyecto Inmobiliario que se denominará Squadra (en adelante el "Proyecto"), ubicado en carrera 68B # 22-13 en la ciudad de



Bogotá D.C., bajo la modalidad de vivienda VIS, y estará compuesto por 1288 unidades de vivienda individual.

- (iv) Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del Proyecto será única y exclusivamente responsabilidad del Constituyente, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, construcción, comercialización, promoción y enajenación del Proyecto, de forma que estará en cabeza del Constituyente todas las responsabilidades y obligaciones propias del Constructor responsable derivadas de la ejecución del Proyecto inmobiliario.
- (v) Que las condiciones de entrega de recursos incluidas en este documento fueron establecidas por el Constituyente, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto. La Fiduciaria no participó, ni participará en la definición de las condiciones de entrega de recursos.
- (vi) Que en la medida que el Proyecto se trata de un desarrollo inmobiliario de Vivienda de Interés Social, el Constituyente se acogerá a los beneficios tributarios enmarcados en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, así como al tratamiento del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, lo anterior desde el Patrimonio Autónomo a través del cual se desarrolle el Proyecto Inmobiliario Squadra, así como las normas que las modifiquen o sustituyan.
- (vii) Que el presente contrato se suscribe con el fin que la Fiduciaria reciba y administre los dineros entregados por las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto (en adelante los "Futuros Compradores"), hasta tanto el Constituyente alcance los requisitos establecidos en la cláusula de Condiciones de Giro del presente contrato, momento en el cual los recursos administrados en encargo fiduciario serán girados al Constituyente o al vehículo fiduciario que constituya el Constituyente, para el desarrollo del Proyecto.
- (viii) Que el plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro previstas en este contrato, será de veinticuatro (24) meses, con posibilidad de prórroga de acuerdo con lo que se señala en el presente contrato.
- (ix) Que el desarrollo del Proyecto se adelantará en el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1721094 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y en aquellos predios que resulten de su división material o sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo.
- (x) Que el Constituyente, si así lo considera, incluirá en los acuerdos a suscribir entre los Futuros Compradores y el Constituyente el valor de la sanción que tendrán que pagar los Futuros Compradores por desistir de la compra de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).
- (xi) Que los Futuros Compradores suscribirán los Contratos de Adhesión al E.F. de Preventas, en virtud del cual se adhieren al presente contrato y adquieren la calidad de Futuros Compradores.
- (xii) Que las partes afirman y así lo dejan consignado, que el presente contrato no corresponde a una Promesa de Compraventa a favor de los Futuros Compradores. Los contratos de promesa de compraventa serán suscritos directamente por parte del CONSTITUYENTE.



Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones que servirán como base para interpretar el negocio jurídico que por este acto se constituye, el CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA han acordado celebrar el presente contrato de encargo fiduciario de administración e inversión de preventas E.F. Squadra que se registrará por las siguientes cláusulas.

CLÁUSULAS

SECCIÓN I

DEFINICIONES Y DECLARACIONES DE LAS PARTES

Sección 1.1. Definiciones: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1.1.1 **Beneficiario Condicionado:** Es el vehículo fiduciario que llegue a constituir el Constituyente para el desarrollo del Proyecto o el mismo Constituyente; al que la Fiduciaria girará los recursos de los Futuros Compradores en el evento en que se cumplan las Condiciones de Giro establecidas en el presente contrato.
- 1.1.2 **Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas:** Es el documento suscrito por cada uno de los Futuros Compradores, en virtud del cual estos se adhieren al presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. El Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas hace parte integral del presente contrato y contiene las reglas, derechos y obligaciones que adquiere el Futuro Comprador en su calidad de adherente al contrato de encargo Fiduciario de Administración e Inversión de Preventas, así como las derivadas de la administración de los recursos aportados por cada uno de los Futuros Compradores para la separación y adquisición de los inmuebles del Proyecto a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y las condiciones de giro para que los mencionados recursos sean entregados al Beneficiario Condicionado, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión de Preventas. El modelo de Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas constituye el anexo No. 3.
- 1.1.3 **Constituyente:** Es la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. identificada en el encabezado de este Contrato.
- 1.1.4 **Constructor Responsable:** Es la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.
- 1.1.5 **Encargo Fiduciario:** Es el Encargo Fiduciario E.F. constituido mediante el presente documento.
- 1.1.6 **Documento de Separación:** Corresponde al acuerdo suscrito directamente entre el Constituyente y los Futuros Compradores, por medio del cual estos últimos separan una unidad inmobiliaria del proyecto.
- 1.1.7 **Fiduciaria o Colmena Fiduciaria o Colmena:** Es la Fiduciaria Colmena S.A identificada en el encabezado de este Contrato.
- 1.1.8 **Futuros Compradores o Inversionistas:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del Proyecto, quienes para tal fin se adhieren al presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con la suscripción del Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas.
- 1.1.9 **Promesa de Compraventa:** Contrato escrito celebrado entre el Futuro Comprador y el Constituyente, en virtud del cual, se acuerda la compraventa de una o varias unidades inmobiliarias del Proyecto en unas condiciones definidas por ellos, y con el lleno de los requisitos legales.
- 1.1.10 **Proyecto:** Se denominará de esta manera al desarrollo constructivo Squadra.
- 1.1.11 **Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto:** Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia que administra Colmena Fiduciaria.

Secretaría Gen.
Dc
Vc.Bo.

1.1.12 Unidad(es) inmobiliaria(s): Son las unidades resultantes de la división material, reglamento de propiedad horizontal loteo, desenglobe, etc., que se efectúe del predio en mayor extensión, resultantes del proyecto objeto de promoción y venta por parte del Constituyente.

Sección 1.2 Criterios de Interpretación: Las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar el Contrato:

- 1.2.1** Las referencias a un género incluyen todos los géneros.
- 1.2.2** El singular incluye el plural y el plural incluye el singular.
- 1.2.3** Una referencia a una persona, también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa persona, a los cesionarios de ésta permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento.

Sección 1.3 Declaraciones Conjuntas: Cada Parte declara y garantiza a la otra, en lo que a cada una de ellas corresponde, que a la fecha de la suscripción de este Contrato y/o adhesión al mismo y durante la ejecución del mismo, lo siguiente:

- 1.3.1 Estatus:** Las Partes están debidamente constituidas y organizadas bajo las leyes de la República de Colombia.
- 1.3.2 Capacidad y Facultades:** Que las Partes cuentan con las facultades legales y/o estatutarias necesarias para la: (i) suscripción del presente Contrato y de cualquier otra documentación relacionada con éste y (ii) para la ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato.
- 1.3.3 No Violación a la Ley:** La suscripción de este Contrato, como la ejecución de las obligaciones que se deriven del mismo, no constituyen una violación o incumplimiento a las leyes de la República de Colombia a sus estatutos o a las disposiciones de carácter contractual a la que están sometidas. Adicionalmente, declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que, en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011 y la Ley 1778 de 2016, así como las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan.
- 1.3.4 Obligatoriedad:** Toda obligación que se adquiera en virtud de este acuerdo es legal, válida y vinculante.
- 1.3.5** Que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que tome el Constituyente ni los Futuros Compradores.

Sección 1.4 Declaraciones del Constituyente: El Constituyente declara lo siguiente:

- 1.4.1** Que hace expresa su intención de llevar a cabo el Proyecto, bajo su exclusiva responsabilidad, por su cuenta y riesgo, ostentando total autonomía administrativa, técnica y financiera.
- 1.4.2** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato, tuvo la oportunidad de revisar en conjunto con la Fiduciaria las características y condiciones del negocio y de los bienes fundamento del presente Contrato, así como los aspectos generales que caracterizan a los sistemas de administración de riesgos implementados por la Fiduciaria en virtud de las operaciones que en desarrollo de su objeto social efectúa, lo cual les permitió hacer un análisis sobre las consecuencias propias del desarrollo del objeto del Contrato que hoy suscribe.
- 1.4.3** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato tuvo la oportunidad de conocer las características de los productos y servicios ofrecidos por la Fiduciaria, sus derechos y obligaciones, las condiciones tarifas o precios y los costos por utilización de los servicios, la forma para determinarlos, las medidas para el manejo seguro del producto, las consecuencias





- derivadas del incumplimiento del Contrato, y los mecanismos con que cuentan para la protección de sus derechos.
- 1.4.4 Que es propietario o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad y que no se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione el uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual.
- 1.4.5 Que conoce y es responsable del cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias que se derivan de la facturación de los gastos propios del Proyecto
- 1.4.6 Que los recursos que se reciban con ocasión al presente contrato de Encargo Fiduciario de Preventas estarán dirigidos única y exclusivamente a la construcción del Proyecto.
- 1.4.7 Que la ejecución del Proyecto del presente encargo está única y exclusivamente a su cargo.
- 1.4.8 Que conoce y acepta que la Fiduciaria no gestionará ni será responsable por la obtención y reconocimiento o trámite de los beneficios tributarios que se puedan derivar del desarrollo de esta tipología de viviendas, tales como la devolución del IVA u otros relativos a cualquier tributo nacional o local, gestiones que de realizarse, estarán única y exclusivamente en cabeza del Constituyente quien los realizaría por su propia cuenta. Así mismo, que la Fiduciaria no será responsable, más allá del estricto cumplimiento del objeto contractual y las instrucciones impartidas en su ejecución por el Constituyente, por eventuales reconvenciones provenientes de autoridades tributarias, originadas por la solicitud de beneficios tributarios por el Constituyente en sus denuncios privados.

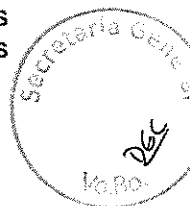
Sección 1.5 Declaraciones de la Fiduciaria: La Fiduciaria declara lo siguiente:

- 1.5.1 Que cuenta con los recursos técnicos y humanos suficientes para realizar el objeto del presente Contrato.
- 1.5.2 Que no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del Proyecto de Construcción, en la medida que esta no es y no puede ser una obligación a cargo de la Fiduciaria, como administradora del Encargo Fiduciario.

SECCIÓN II OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

Sección 2.1. Objeto del Contrato: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto la recepción y administración de los recursos que los Futuros Compradores aporten en los encargos de inversión de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva en los términos establecidos en este contrato y la posterior entrega al Beneficiario Condicionado de los recursos de los Futuros Compradores a través del procedimiento de giros previsto en el presente contrato y con destino al desarrollo del proyecto inmobiliario, una vez cumplidas las condiciones de giro estipuladas en el presente Contrato o la devolución de los recursos a los Futuros Compradores si no se cumplen dichas condiciones de giro.

Sección 2.2 Finalidad del Contrato. La finalidad del presente negocio jurídico es la administración por parte de la Fiduciaria de los recursos provenientes de los Futuros Compradores a través de su adhesión al presente contrato de encargo fiduciario y su vinculación en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto en la cuantía y plazos acordados por éstos con el Constituyente hasta tanto se cumplan las Condiciones de Giro establecidas por el Constituyente e incluidas en el presente contrato, evento en el cual los valores serán girados al Beneficiario Condicionado. En el caso de que el Constituyente no cumpla las Condiciones de Giro en los plazos y prórrogas establecidos en el presente contrato, los recursos serán puestos a disposición de los Futuros Compradores, de acuerdo como se establece más adelante.



La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por las gestiones de cobro pre-jurídico o jurídico de las cuotas que deban cancelar los Futuros Compradores, gestiones éstas que se encuentran desde ya radicadas en cabeza del Constituyente, de manera exclusiva.

SECCIÓN III

PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS COMPRADORES Y CONDICIONES DE GIRO

Sección 3.1 Procedimiento para la Vinculación de los Futuros Compradores y Administración de los Recursos: Las siguientes son las condiciones para la vinculación de los Futuros Compradores y posterior administración de los recursos:

- 3.1.1** Dentro del término de duración de este Contrato, el Constituyente presentará a la Fiduciaria los Futuros Compradores que manifiesten su interés en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del Proyecto, se adherirán al presente Contrato de Encargo Fiduciario, siempre y cuando se cumplan con los requisitos y las políticas establecidas por la Fiduciaria para la vinculación de sus clientes.
- 3.1.2** Para efectos de la presentación de los Futuros Compradores, el Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria por los medios físicos y/o tecnológicos que la Fiduciaria indique para el efecto, los siguientes documentos:
- Copia del Documento de Separación que para el efecto disponga el Constituyente, suscrito por los Futuros Compradores y dirigidos al Constituyente, en los cuales los Futuros Compradores se comprometen al abono de los recursos convenidos.
 - Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas suscrito por cada uno de los Futuros Compradores, de acuerdo con el modelo provisto por la Fiduciaria que comprende la información, declaraciones e instrucciones requeridas y en virtud del cual los Futuros Compradores se adhieren al presente Contrato de Encargo Fiduciario y aceptan que sus recursos sean administrados en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, vehículo que administra la Fiduciaria.
 - Aceptación del reglamento y el prospecto de inversión de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto suscrita por cada uno de los Futuros Compradores.
 - Formulario de Información de Cliente, y fotocopia del documento de identificación. Así como aquellos otros documentos y formularios definidos por la Fiduciaria y comunicados al Constituyente.
 - El soporte de consignación correspondiente a la separación efectuada en la entidad financiera que se haya acordado que será la encargada de recibir el recaudo, correspondientes a las sumas de dinero consignadas por cada uno de los Futuros Compradores, recursos que se invertirán en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto. En todo caso para efectos de lo anterior, se utilizarán los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas que la Fiduciaria indique.



- f) Constancia de recibo por parte del Futuro Comprador de los demás documentos relacionados a la vinculación de los Futuros Compradores.
- 3.1.3 En el Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas cada uno de los Futuros Compradores impartirá de manera inequívoca instrucciones para que la Fiduciaria administre los dineros por ellos entregados a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y bajo su exclusiva responsabilidad ponga a disposición del vehículo Fiduciario designado por el Constituyente o del Constituyente, las sumas de dinero administradas junto con sus rendimientos financieros si a ellos hubiera lugar, una vez se cumpla con las condiciones de giro para la entrega de los recursos previstas en el presente contrato.
- 3.1.4 La Fiduciaria, por instrucción del Constituyente, que se entiende impartida con la suscripción del presente Contrato, administrará los dineros entregados por los Futuros Compradores a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, durante la vigencia del presente Contrato o hasta tanto el Constituyente haya cumplido con las condiciones de Giro. Dicha administración se llevará a cabo de acuerdo con el reglamento y prospecto de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
- 3.1.5 El Constituyente informará adicionalmente a la Fiduciaria el listado de apartamentos indicando el tipo y número de cada apartamento.
- 3.1.6 El Constituyente no podrá presentar a la Fiduciaria un número de Futuros Compradores superior al número de unidades inmobiliarias que constituyan el Proyecto, salvo que se presenten casos de desistimiento de Futuros Compradores, evento en el cual el Constituyente se encuentra autorizado para sustituir al Futuro Comprador desistido.
- 3.1.7 Cumplido lo anterior y verificada la entrega de los documentos antes mencionados debidamente diligenciados y acompañados de los anexos solicitados, la Fiduciaria perfeccionará la vinculación de cada uno de los Futuros Compradores al presente Contrato (como adherentes al mismo) y a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
- 3.1.8 En todo caso, 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 estará relacionado en el Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas. El Constituyente podrá definir un valor distinto de separación, por circunstancias comerciales y que no afecten la viabilidad financiera del proyecto. Esta notificación se enviará a la Fiduciaria a través de comunicación escrita y firmada por su representante legal, en todo caso la Fiduciaria se reserva el derecho de aceptar dicha modificación.

Corresponderá a la Fiduciaria, de conformidad con la normatividad legal vigente, verificar y comprobar el contenido de los formularios de vinculación del cliente. No obstante lo anterior, la Fiduciaria no otorgará la calidad de Futuro Comprador en el Contrato de Encargo fiduciario, y como inversionista en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, a los Futuros Compradores en el Proyecto que comercializa el Constituyente, hasta tanto sea debidamente diligenciado y remitido oportunamente el formato de vinculación del cliente junto con los documentos soportes exigidos por la Fiduciaria para su confirmación y demás trámites. El envío de tales documentos se efectuará a través del Constituyente, a través de los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas que la Fiduciaria indique.



La Fiduciaria se reserva el derecho de vincular al Futuro Comprador en virtud del conocimiento del cliente que debe realizar a cada uno de ellos. En caso que el proceso de vinculación resulte negativo, se devolverán los documentos remitidos por el Futuro Comprador, así mismo los recursos que hayan sido consignados a su nombre.

3.1.9 Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por la Fiduciaria al vehículo fiduciario para el desarrollo del Proyecto que designe el Constituyente o al mismo Constituyente, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Sección 3.2 del presente contrato, los valores que se recauden por concepto de mora no serán parte del pago del inmueble. En todo caso la Fiduciaria no es responsable del cobro o recaudo de los recursos derivados de la constitución en mora de los Futuros Compradores.

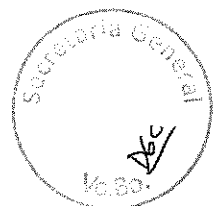
3.1.10 Los rendimientos de los recursos administrados se generarán desde del momento mismo en que los dineros de los Futuros Compradores ingresen a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

Sección 3.2 Condiciones de Giro: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto la entrega de los recursos de los Futuros Compradores al Beneficiario Condicionado, una vez se den por cumplidas las siguientes condiciones:

3.2.1 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 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.



3.2.2 FINANCIERAS:

- a) Al Encargo Fiduciario se deberán haber adherido de acuerdo con lo establecido en la sección 3.1. del presente Contrato y con la suscripción del respectivo Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas, setecientos setenta y tres (773) Futuros Compradores, correspondientes al sesenta (60%) de las unidades inmobiliarias del Proyecto, de acuerdo con lo establecido por el Constituyente, con el fin de no comprometer la viabilidad del Proyecto.
- 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 o 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.

3.2.3 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 normalidad 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.

3.2.4 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 contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: No se tendrá en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los contratos 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: El plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro será de veinticuatro (24) meses, término que empezará a contarse a partir de la fecha de la firma del presente Contrato. 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 veinticuatro (24) meses, siempre que no se manifieste en sentido contrario el Constituyente dentro de los cinco (5) días anteriores al vencimiento del término inicialmente previsto para el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

En el evento de que no se cumplan las condiciones de giro establecidas en los numerales anteriores en el plazo previsto en el presente contrato, 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, 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.

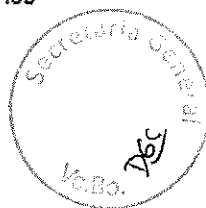
En el evento en que el Constituyente establezca un nuevo plazo para acreditar las condiciones de giro los Futuros Compradores podrán optar por continuar o no vinculados al proyecto; si los Futuros Compradores deciden no continuar vinculados, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de la sanción 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.

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, una vez se cumplan las Condiciones de Giro, los recursos con sus respectivos rendimientos serán entregados al Beneficiario Condicionado siempre y cuando haya vencido el término de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación ante la autoridad distrital o municipal de los documentos requeridos para adelantar la enajenación de las unidades, y que no se hayan presentado requerimientos adicionales o modificaciones a los mismos por ésta última. 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 para cubrir los costos del proyecto, lo anterior siempre que se acredite el Cumplimiento de las Condiciones de Giro, en caso contrario los rendimientos serán de los Futuros Compradores.

PARÁGRAFO CUARTO: 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 IV PARTES

Sección 4.1 Serán parte en el presente contrato de Encargo el **CONSTITUYENTE**, la **FIDUCIARIA** y los **FUTUROS COMPRADORES**.



SECCIÓN V OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

Sección 5.1 Derechos del Constituyente: Son derechos del Constituyente:

- 5.1.1 Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
- 5.1.2 Exigir a la Fiduciaria las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 5.1.3 Exigir a la Fiduciaria a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo fiduciario.
- 5.1.4 Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

Sección 5.2 Obligaciones del Constituyente: Son obligaciones del Constituyente las siguientes:

- 5.2.1 Abstenerse de recibir de los Futuros Compradores las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del Proyecto, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la Fiduciaria. De forma que el Constituyente no podrá recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados o a través de un tercero diferente de la Fiduciaria, cualquiera de los recursos o aportes relacionados con el Proyecto objeto de este contrato.
- 5.2.2 Indicar a los Futuros Compradores el número del convenio de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la Fiduciaria en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en cumplimiento del encargo fiduciario de inversión que cada uno de los Inversionistas suscriba con la Fiduciaria, o el número del convenio donde se podrán administrar los recursos temporalmente, el cual en todo caso estará a nombre de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
- 5.2.3 Prestar su mayor colaboración y diligencia ante las solicitudes de identificación y aplicación de aportes que le sean requeridas por la Fiduciaria.
- 5.2.4 El Constituyente deberá informar a los Futuros Compradores que la Fiduciaria no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o a la cuenta bancaria, hasta que la Fiduciaria tenga certeza sobre la consignación de los recursos, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los Futuros Compradores, documentos que deben ser remitidos por el Constituyente a la Fiduciaria.
- 5.2.5 Abstenerse de efectuar cambios al Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas. En el evento en que se realicen modificaciones al Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas, sin previa autorización de la Fiduciaria, la Fiduciaria podrá dar por terminado el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión y se devolverán los recursos a cada uno de los Futuros Compradores.
- 5.2.6 Utilizar los aplicativos y/o facilidades tecnológicas que tenga la fiduciaria para la vinculación, el recaudo, administración y giro de los recursos depositados por los Futuros Compradores, así como para la recolección de información y documentación necesaria para el desarrollo del presente contrato.
- 5.2.7 Solicitar autorización previa a la Fiduciaria para emitir publicidad del Proyecto de Construcción en la cual se mencione la participación de la Fiduciaria, publicidad que deberá estar de acuerdo con el Manual de Publicidad de la Fiduciaria.
- 5.2.8 Retirar al finalizar el presente contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a la Fiduciaria, en caso que hubiere sido aprobado incluir dentro de la publicidad del Proyecto la imagen y/o nombre de la Fiduciaria.



- 5.2.9 Recibir de la Fiduciaria los recursos entregados por los Futuros Compradores y destinarlos al Proyecto, en el caso de que se dé el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en del presente contrato.
- 5.2.10 Informar con suficiente claridad a las personas que se acerquen a la sala de negocios sobre los alcances de la función de la Fiduciaria, así como el funcionamiento del Encargo Fiduciario para el desarrollo del Proyecto inmobiliario, todo lo anterior de acuerdo a lo determinado en las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Así mismo informar el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
- 5.2.11 Informar sobre la facultad de la Fiduciaria de reservarse el derecho de no adherir a los posibles Futuros Compradores al Contrato de Encargo y de no vincularlos al fondo de inversión colectiva en el desarrollo del proceso de conocimiento del cliente y demás políticas de la entidad.
- 5.2.12 Informar con suficiente claridad a los Futuros Compradores sobre sus derechos y obligaciones respecto a su vinculación al negocio fiduciario. Dicha información deberá constar si quiera en carteles visibles donde se explique el funcionamiento del encargo y las funciones de la Fiduciaria dentro del Proyecto inmobiliario, todo lo anterior conforme al Manual de Publicidad de la Fiduciaria, el cual es anexo al presente documento.
- 5.2.13 Mantener en las instalaciones de la sala de negocios del Proyecto, una copia a disposición los Futuros Compradores en tamaño original de la cartilla de Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia simple del Contrato de Encargo fiduciario de Preventas.
- 5.2.14 Dejar constancia de la entrega realizada por el Constituyente al Futuro Comprador de una copia del Reglamento y Prospecto de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva, la Cartilla Inmobiliaria, el ABC de los negocios fiduciarios, Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas y una copia simple del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 5.2.15 El Constituyente informará a la Fiduciaria el listado de apartamentos indicando el tipo y número de cada apartamento
- 5.2.16 Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia
- 5.2.17 Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 5.2.18 Instruir a la Fiduciaria las políticas contables aplicables al Encargo Fiduciario. Las mencionadas políticas constituirán el Anexo No. 7 del contrato de fiducia.
- 5.2.19 Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 5.2.20 Gestionar con los Futuros Compradores las actividades que se requieran frente a los desistimientos que se presenten, conforme a los plazos establecidos en este contrato.
- 5.2.21 Pagar la comisión Fiduciaria y los gastos a que se refiere este contrato.

Sección 5.3 Derechos de la Fiduciaria: Además de los ya relacionados en el texto del Contrato y en la normatividad vigente, son derechos de la fiduciaria:

- 5.3.1 Recibir la remuneración estipulada a su favor en este Contrato.
- 5.3.2 Solicitar que se paguen todos los costos, gastos, tributos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- 5.3.3 Exigir el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el Constituyente y los Futuros Compradores

- 5.3.4 Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos y documentos que le sean enviados para su firma.
- 5.3.5 Dar por terminado el presente contrato por las causales señaladas en la ley y este contrato, salvo los numerales 6 y 11 del art. 1240 del Código de Comercio.
- 5.3.6 Renunciar a su gestión en los términos previstos en el artículo 1232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.
- 5.3.7 Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.
- 5.3.8 Obtener respuesta por parte del Constituyente a todas las solicitudes de información que realice la Fiduciaria.

Sección 5.4 Obligaciones de la Fiduciaria: Son obligaciones de la Fiduciaria las siguientes:

- 5.4.1 Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por el Constituyente.
- 5.4.2 Recibir de los Futuros Compradores los recursos correspondientes a la adquisición de las unidades inmobiliarias del Proyecto y administrarlos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cuentas bancarias temporalmente. Se entiende que la Fiduciaria recibe estos recursos, una vez obtenga del Constituyente copia de los documentos que dé certeza sobre la consignación y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los Futuros Compradores. En consecuencia, la Fiduciaria responderá por el destino que se le dé al dinero aportado por los Futuros Adquirentes en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o a las cuentas bancarias, hasta tanto reciba las copias de los respectivos documentos de vinculación. La Fiduciaria sólo vinculará hasta un número de inversionistas igual al de las unidades inmobiliarias del Proyecto.
- 5.4.3 Invertir las sumas entregadas por los Futuros Compradores en los términos y condiciones establecidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, cuyo reglamento ha sido entregado por la Fiduciaria, y el Constituyente y los Futuros Compradores declaran conocerlos y aceptarlos, o temporalmente en cuentas bancarias. Anexo No. 5.
- 5.4.4 Girar al Beneficiario Condicionado los dineros de los Futuros Compradores invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cuentas bancarias, junto con sus rendimientos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.
- 5.4.5 Girar al Beneficiario Condicionado, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la sección de Condiciones de Giro contenidas en el presente contrato, los recursos de los Futuros Compradores que existan aún sin identificar El Constituyente con la firma del presente contrato, bajo su absoluta responsabilidad declara que responderá directamente por estos recursos frente a la Fiduciaria, los Futuros Compradores y terceros. .
- 5.4.6 Mantener a disposición de los Futuros Compradores los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este contrato y su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la sección referida a las Condiciones de Giro expresadas en este contrato. b) Los Futuros Compradores desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el Constituyente hecho que será notificado a la Fiduciaria por el Constituyente, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución del encargo fiduciario de inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto. En el evento previsto en el literal a) del presente numeral, los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en dicha Fondo y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, 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, mediante abono en cuenta. En el caso del literal b) la Fiduciaria descontará como sanción la suma prevista en la sección denominada Sanción por Desistimiento del presente contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos se entregarán mediante abono en cuenta 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 se entregue a la Fiduciaria la totalidad de la documentación para efectuar el desistimiento; de no ser posible el abono de los recursos, los mismos quedaran a disposición del Inversionista en el fondo de inversión de su titularidad para que los retire en cualquier momento.

- 5.4.7 Pedir instrucciones al Constituyente, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Constituyente, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
- 5.4.8 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el Constituyente en el desarrollo del mismo. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
- 5.4.9 Enviar semanalmente al Constituyente un informe del movimiento de los recursos entregados por los Futuros Compradores a la Fiduciaria discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos y los rendimientos generados.
- 5.4.10 Llevar una contabilidad separada de este negocio de conformidad con las disposiciones, instrucciones y demás reglas fijadas por la Superintendencia Financiera de Colombia que rigen la contabilidad de los negocios fiduciarios. El constituyente impartirá instrucciones a la Fiduciaria en relación a las políticas aplicables al encargo Fiduciario en caso de que aplique (ver anexo No. 7).
- 5.4.11 Enviar mensualmente al Constituyente un informe o reporte de los movimientos de los recursos entregados por los Inversionistas a la Fiduciaria discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados y consolidando los valores al mes de corte del informe.
- 5.4.12 Rendir cuentas comprobadas de su gestión al Constituyente de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.
- 5.4.13 Presentar un Informe Periódico a los Futuros Compradores en los términos del numeral 6.2.1 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 de la Circular Básica Jurídica.
- 5.4.14 Cobrar la comisión a que tiene derecho.
- 5.4.15 Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la entrega de los recursos.
- 5.4.16 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO: La Fiduciaria no es responsable de la solicitud, trámite, expedición, otorgamiento ni ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del Proyecto se requieran para su ejecución.

Sección 5.5 Derechos de Los Futuros Compradores: Además de los ya relacionados en el texto del Contrato y en la normatividad vigente, son derechos de los Futuros Compradores:





- 5.5.1 Exigir a la Fiduciaria y al Constituyente el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
- 5.5.2 Exigir a la Fiduciaria las rendiciones de cuentas en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 5.5.3 Exigir a la Fiduciaria y al Constituyente a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo fiduciario.
- 5.5.4 Lo previsto el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato, 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 presente contrato.
- 5.5.5 Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

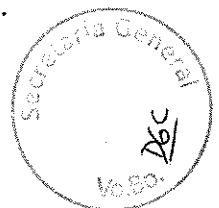
PARÁGRAFO: En todo caso, los Futuros Compradores no adquieren la facultad de instruir a la Fiduciaria a cambiar las condiciones pactadas en el presente Contrato de Encargo o en el Documento de Adhesión al Contrato de EF de Preventas.

Sección 5.6 Obligaciones de los Futuros Compradores:

- 5.6.1 Proporcionar toda la información que la Fiduciaria y el Constituyente le soliciten para surtir el trámite de vinculación descrito en el presente contrato.
- 5.6.2 Consignar en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, las sumas de dinero acordadas con el Constituyente por concepto del pago del precio de las unidades inmobiliarias del proyecto que se pretendan adquirir, para que las mismas sean administradas por la Fiduciaria conforme a lo establecido en el presente contrato. El número del convenio de recaudo y/o referencias de pago serán suministradas por el Constituyente.
- 5.6.3 Autorizar irrevocablemente a la Fiduciaria a través de la suscripción del Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas para que hasta tanto se cumplan las condiciones de giro señaladas en el presente contrato, se restrinja la disposición en cualquier forma y/o a cualquier título de los recursos invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto con sus respectivos rendimientos.

SECCIÓN VI RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

Sección 6.1 Responsabilidad de la Fiduciaria: La responsabilidad que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La Fiduciaria no participa de manera alguna en el desarrollo del Proyecto, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquiera el Constituyente relacionadas con el Proyecto, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tenga que celebrar el Constituyente con los Futuros Compradores. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad del Constituyente dejar en claro frente a los Futuros Compradores y terceros el alcance de las obligaciones de la Fiduciaria. La Fiduciaria no asumirá con sus propios recursos la financiación de ningún gasto, costo o tributo derivado del presente contrato. Igualmente se deja expresa constancia que la Fiduciaria no asume compromiso alguno y por ende no será responsable respecto de la representación o asesoría tributaria, ni con relación al Constituyente, ni con relación a los Futuros Compradores que se adhieran al presente contrato y que se vinculen a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.



La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna ni frente al Constituyente ni frente a los Futuros Compradores que estén presentes, en relación con el Proyecto de construcción aquí referido, su desarrollo, su comercialización, recaudo de cartera, cobro jurídico o pre-jurídico de la misma, ni cualquier otro asunto que tenga conexión con el mismo.

En tal virtud, queda entendido que la Fiduciaria no contraerá responsabilidad por:

- a) Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, diseños, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del Proyecto, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio o condiciones de giro, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del Constituyente.
- b) El destino final que se dé a los recursos, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del Constituyente y Constructor.
- c) Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del Constituyente o los Futuros Compradores.

La Fiduciaria no verificará la autenticidad de la documentación allegada a la Fiduciaria, adulterada, falsificada o indebidamente diligenciada. Sin embargo, la Fiduciaria dispone de los mecanismos idóneos para verificar las adulteraciones o falsificaciones a documentos, y adulteraciones cuando las mismas son ostensibles o notorias, caso en el cual comunicará de dicha situación al Constituyente, y de ser el caso a las autoridades correspondientes.

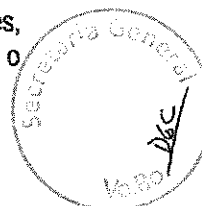
La Fiduciaria pone de manifiesto que la vinculación a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, tanto de los Futuros Compradores como del Constituyente, se sujetará en un todo al reglamento de dicho fondo. Como consecuencia, la Fiduciaria como administradora de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, no garantiza en forma alguna la rentabilidad futura de los recursos vinculados al Fondo de Inversión Colectiva, la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión.

El Constituyente declara que para todos los efectos del presente contrato y del Fideicomiso que se constituirá para desarrollar el proyecto, el Constituyente será el responsable y obligado por todas y cada una de las garantías, responsabilidades y amparos previstos a la calidad de enajenador de vivienda urbana de la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, desarrollen o modifiquen, de forma que la Fiduciaria no tiene responsabilidad alguna en relación a los deberes y obligaciones de la calidad de enajenador de vivienda urbana, calidad que ostenta exclusivamente el Constituyente.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento que el Constituyente decida usar la información, logo y material publicitario de la Fiduciaria en el Proyecto, requerirá de la aprobación previa, expresa y por escrito de la Fiduciaria para tal efecto, de lo contrario, no podrá usarla y asumirá los perjuicios que se puedan derivar de la actuación no consentida.

PARÁGRAFO TERCERO: La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o



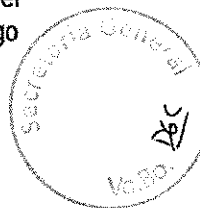
pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, lo asumirá el Constituyente si se acredita el cumplimiento de las condiciones de giro dentro del plazo contemplado. En caso que no se acrediten las condiciones de giro en el plazo indicado en el presente contrato, los Futuros Compradores deberán asumir el riesgo de pérdida de la inversión. Lo anterior toda vez que de conformidad con la Circular Básica Jurídica se considera práctica insegura la celebración de contratos de fiducia donde se garanticen rentabilidades.

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

Sección 7.1 Causales de sustitución del Futuro Comprador: El Constituyente se encuentra autorizado para sustituir al Futuro Comprador desistido en los eventos o situaciones: a) 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 de más de treinta (30) días en el pago de los aportes pactados de acuerdo con el plan de pagos pactado con el Constituyente; c) El Futuro Comprador incumple las consignaciones en la cuenta de Inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en las fechas y montos previstos en el Documento de Separación 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 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, 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 Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas.

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 7.2 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 contrato, en los demás eventos descritos en el presente contrato, 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 del 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 cinco (5) días siguientes a la fecha en que el Constituyente le notifique dicha circunstancia a la Fiduciaria. Junto a dichos recursos también le serán entregados al Constituyente 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.



PARÁGRAFO: 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 7.3 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, y (iii) Por la imposibilidad de localizarlo siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato, (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 7.4 Desvinculación de un Futuro Comprador: La desvinculación de cada Futuro Comprador del Proyecto se liquida individualmente y no implica ni conlleva la terminación del presente Contrato, 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 VIII GASTOS, REALIZACIÓN DE GIROS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

Sección 8.1 Costos y Gastos: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo del Constituyente.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

- a) Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
- b) Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
- c) Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del encargo fiduciario por solicitud del Constituyente, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- d) Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el Constituyente y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- e) Costos y gastos de elaboración, presentación y envío de las rendiciones de cuentas del negocio fiduciario.
- f) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.





- g) Todos aquellos gastos determinados y que posteriormente se determinen y que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario. Tampoco los costos y gastos acá indicados pueden ser descontados de los recursos aportados por los Futuros Compradores.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por el Constituyente, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la Fiduciaria, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la Fiduciaria solicitará los recursos al Constituyente con una antelación de cinco (5) días hábiles. Para efectos de garantizar el pago de la Comisión Fiduciaria, el Constituyente suscribirá un pagaré en blanco con sus respectivas instrucciones el cual se diligenciará en el evento de incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y de los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para el desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la Fiduciaria y el Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el Constituyente, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

Sección 8.2 Realización de Giros: El procedimiento para que la Fiduciaria realice giros con los recursos que ingresen al Encargo Fiduciario será el siguiente:

8.2.1 Procedimiento en el evento en el que se cumplan las condiciones de giro:

8.2.1.1 La Fiduciaria realizará los giros que el Constituyente le indique, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el Constituyente que son competentes para instruir a la Fiduciaria.

8.2.1.2 La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario-RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.

8.2.1.3 Para efectos de la realización de giros, el Constituyente deberá remitir una comunicación adicional a la Fiduciaria, indicando que los recursos serán destinados para el desarrollo del Proyecto

8.2.1.4 Los giros únicamente se realizarán a través de cheque de gerencia o transferencia electrónica vía ACH.

8.2.2 Procedimiento en el evento que no se cumplan las condiciones de Giro:

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 sin aplicación de sanción alguna, 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 presente contrato 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no realizará giros sobre canje ni en sobregiro, es decir, sólo girará los fondos disponibles en las cuentas del encargo, en el evento que se solicite por parte del Constituyente la realización de pago con la totalidad de los fondos disponibles, la Fiduciaria solicitará una nueva orden de giro por el saldo disponible. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la Fiduciaria deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria no recibirá órdenes de giro, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico excepto cuando se presenten eventos de fuerza mayor o caso fortuito, momento en el cual la Fiduciaria evaluará el mecanismo más idóneo.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del Constituyente los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Encargo. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo de este contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Encargo, sea responsabilidad de la Fiduciaria, el Constituyente estará obligado a suministrar a la Fiduciaria y/o al Encargo: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por el Constituyente.

PARÁGRAFO CUARTO: El procedimiento de giros indicado en la presente cláusula tiene la única finalidad de hacer la respectiva entrega de los recursos al Constituyente en caso de que se cumplan las condiciones giro, o a los Futuros Compradores en caso de que no se cumplan las condiciones de giro en el plazo establecido en el presente contrato, por lo cual, una vez cumplido el punto de equilibrio y entregados los recursos recaudados el contrato de encargo fiduciario será liquidado.

Sección 8.3 Comisión Fiduciaria: La Fiduciaria recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión la cual será pagada en su totalidad por el Constituyente:

- 8.3.1 Una comisión de administración equivalente a uno punto cuatro (1.4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, más IVA, pagadera por mes o fracción, y que se empezará a cobrar desde la fecha de celebración del contrato de encargo fiduciario hasta la fecha efectiva de liquidación del mismo.
- 8.3.2 Por la elaboración y celebración de cada otrosí al contrato en caso de ser requerido por el Constituyente, se cobrará una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.



8.3.3 Mientras existan recursos invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cualquiera de los fondos administrados por Fiduciaria Colmena S.A., con ocasión al desarrollo del presente contrato de encargo fiduciario, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento del Fondo de Inversión Colectiva. Esta comisión se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo Abierto. Cuando se inviertan los recursos del encargo fiduciario en cuentas bancarias, la Fiduciaria cobrará una comisión igual a la que corresponda a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

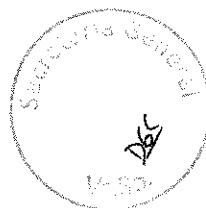
PARÁGRAFO PRIMERO: El Constituyente autoriza irrevocablemente con la suscripción de este Contrato a la Fiduciaria para descontar automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que el Constituyente tengan bajo su nombre en cualquiera de los fondos o negocios fiduciarios administrados por La Fiduciaria. Para el descuento de los montos correspondientes a la comisión fiduciaria la misma deberá ser facturada y enviada al Constituyente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La comisión a que hace referencia la presente sección no incluye el IVA, el cual estará a cargo del Constituyente, el cual se causará y cobrará de conformidad con las normas legales vigentes, ni los impuestos, tasas y contribuciones que se causen por el desarrollo del Contrato, ni los gastos bancarios (incluido el gravamen a los movimientos financieros) en caso de ser necesarios para la ejecución del Contrato. Así mismo, no incluye los gastos en que incurra la Fiduciaria para la defensa de los bienes administrados, reclamaciones de terceros, del Constituyente y/o Inversionistas o entidades estatales, ni transportes que impliquen la movilización de administradores del negocio o administradores de la Fiduciaria en general fuera de la ciudad de Bogotá. Cualquier gestión adicional no estipulada en la presente propuesta, la comisión correspondiente será pactada de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de Constituyente. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la Fiduciaria podrá exigir el mismo a cualquiera de los Constituyente(s). El pago que efectúe cualquiera de los Constituyente(s) de esta manera será, a discreción del Constituyente que realizó el pago, registrado como un pasivo en el Encargo Fiduciario a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos del encargo fiduciario en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el Encargo Fiduciario. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de Constituyente, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO CUARTO: Cualquier gestión adicional no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las Partes. La Fiduciaria se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula. Esta disposición tendrá especial relevancia cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro tributo que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente encargo, y de esta forma la Fiduciaria deba actuar.

PARÁGRAFO QUINTO: Con la firma del presente contrato el Constituyente declara que conoce y acepta que la Fiduciaria presta todos sus servicios y desarrolla su actividad en Bogotá, y, por lo tanto, la comisión fiduciaria es generada en esta ciudad.



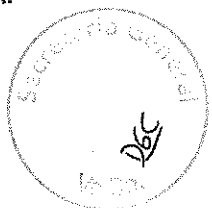
SECCIÓN IX TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

Sección 9.1 Causales de Terminación: Este contrato terminará por:

- 9.1.1** Por mutuo acuerdo del Constituyente y la Fiduciaria, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, el Constituyente y la Fiduciaria (sin perjuicio del derecho de retiro que tienen los Futuros Compradores) de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado, evento en el cual la Fiduciaria deberá poner a disposición de los Futuros Compradores las sumas recibidas por concepto de las cuotas de separación y los rendimientos generados por la inversión de las mismas hasta ese momento, una vez efectuada la deducción correspondiente renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- 9.1.2** Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- 9.1.3** Por decisión unilateral de la Fiduciaria en los siguientes casos: (i) El incumplimiento por parte de los Constituyentes y/o de su(s) beneficiario(s) final(es) 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) Ser incluido el Constituyente 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) Decretarse con respecto de los Constituyentes y de su(s) beneficiario(s) final(es) el desmonte de operaciones o la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos; (iv) Por la imposibilidad de localizar al Constituyente siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato; (v) Mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a treinta (30) días; (vi) El incumplimiento por parte del Constituyente al tratamiento información, comunicación de los derechos y obligaciones de los Futuros Compradores; (vii) Por el incumplimiento del Constituyente en relación con la autorización, manejo e instrucciones de publicidad conforme a lo establecido por la Fiduciaria en su Manual de Publicidad; (viii) Incumplimiento del Constituyente de la obligación de abstenerse de realizar ajustes o modificaciones al Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas, sin previa autorización de la Fiduciaria, (ix) Incumplimiento del Constituyente de la obligación de abstenerse de recibir de los Futuros Compradores las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del Proyecto, (x) Cuando la Fiduciaria o alguna autoridad judicial o administrativa, adelante respecto del Constituyente investigaciones o controles relacionados con hechos ilícitos, y (xi) Cuando se conozca por información de conocimiento público que el Constituyente vinculado(s) a investigaciones relacionadas con delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo.
- 9.1.4** Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

Sección 9.2 Liquidación: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo fiduciario. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula denominada causales de terminación del presente contrato, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

- a) El pago de la suma de dinero que se deba a la Fiduciaria por concepto de comisión.



- b) El pago de los gastos de administración.
- c) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden).
- d) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.
- e) Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al Constituyente si se cumple el requisito establecido en el presente encargo, en caso contrario restituirá a los Futuros Compradores los valores depositados, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria causada en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o su equivalente si los recursos se encuentran en cuentas bancarias.

Así mismo, las Partes se comprometen a liquidar el contrato en un plazo no mayor de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su terminación, sin que ello implique la renuncia por parte de cualquiera de ellas de iniciar las acciones legales pertinentes, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la Fiduciaria presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Ante la negativa del Constituyente de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo fiduciario serán asumidos por el Constituyente, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el Constituyente con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Constituyente alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

SECCIÓN X GESTIÓN DEL RIESGO

Sección 10.1 Gestión del Riesgo Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre las Partes en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la Fiduciaria para la gestión de tales riesgos:

- a) **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-.
- b) **Riesgo Operativo:** La Fiduciaria cuenta con el sistema de administración de riesgo operativo -SARO-, el cual está compuesto por políticas, metodología y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología o en la



infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y el riesgo reputacional asociados a tales factores:

- i. **Riesgo Reputacional:** Es la posibilidad de pérdida por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la institución y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.
 - ii. **Riesgo Legal:** Es la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales. El riesgo legal surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones.
- c) **Riesgo de Liquidez:** Los recursos administrados en desarrollo del objeto presente contrato, que sean invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto estarán sujetos al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez de Rentafácil. Por su parte, la administración y gestión de la liquidez inherente al objeto del presente contrato será responsabilidad del Constituyente.
- d) **Riesgo de mercado:** A los recursos administrados en desarrollo del objeto presente contrato, que sean invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto le son aplicables las reglas para calcular y controlar el valor en riesgo de mercado.

PARÁGRAFO: Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

SECCIÓN XI **DISPOSICIONES VARIAS**

Sección 11.1 Duración: El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

Sección 11.2 Rendición de Cuentas: La Fiduciaria rendirá semestralmente en los cortes de junio y diciembre y a la finalización del contrato, cuentas comprobadas de su gestión al Constituyente, conforme con lo previsto en Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o sustituyan, pudiendo el Constituyente examinarla y hacer las observaciones que considere pertinentes, de todo lo cual se dejará constancia.

Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Constituyente, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando.

Ante la negativa del Constituyente de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

Sección 11.3 Informes Periódicos. La Fiduciaria rendirá semestralmente en los cortes de junio y diciembre un informe periódico a los Futuros Compradores conforme a lo previsto Capítulo I del Título II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o sustituyan. El informe en todo caso versará sobre la siguiente información: (i) Partes y beneficiario del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, (ii) Constructor Responsable, (iii) Ubicación del Proyecto Inmobiliario, (iv) Datos de celebración del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, (v) Objeto del



Sección 11.6 Tratamiento de Datos. El Constituyente y los Futuros Compradores declaran que conocen y aceptan en su calidad de titulares de la información o representantes legales del mismo, que sus datos personales serán tratados por la Fiduciaria conforme a su Política de Tratamiento de Datos personales y a la autorización para el tratamiento de sus datos que han otorgado para su vinculación a Colmena Fiduciaria.

La Política de Tratamiento de Datos Personales, aviso de privacidad y el procedimiento para presentar reclamaciones relacionadas con el tratamiento de datos personales está publicada en la página web de la Entidad.

Sección 11.7 Actualización de Información: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, el Constituyente y los Futuros Compradores se obligan expresa e irrevocablemente en virtud del presente Contrato, a entregar a la Fiduciaria información veraz y verificable que permita el adecuado conocimiento del cliente, de la calidad de Pep's y del beneficiario final, y a actualizar estos datos como mínimo una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se requieran para el presente Contrato.

En el evento de incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente cláusula, la Fiduciaria queda facultada para dar por terminado en forma unilateral el presente Contrato, sin que lo anterior genere indemnización alguna a cargo de las Partes y en un todo de acuerdo con el procedimiento de liquidación del mismo.

En todo caso, las Partes acuerdan aplicar el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), adoptado por la entidad para todos los efectos relacionados con el Conocimiento del Cliente.

Así mismo deberán informar por escrito a la Fiduciaria, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente Contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obligan a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente Contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

Sección 11.8 Defensor del Consumidor Financiero: La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria en forma objetiva y gratuita, (ii) ser vocero del consumidor financiero de cualquier parte del país ante la Fiduciaria, y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria.

Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.



y deja sin efecto legal alguno cualquier acuerdo, contrato o entendimiento previo, escrito o verbal, que las Partes hubieran tenido sobre este particular.

11.16.3 Aspectos tributarios. Las obligaciones tributarias del Constituyente, y las de la Fiduciaria son independientes, razón por la cual, cada uno responderá de las mismas ante la Autoridad correspondiente.

11.16.4 Legalidad: La declaración de ilegalidad, invalidez o inexigibilidad de alguna de las disposiciones de este Contrato no invalidará por sí mismo las restantes disposiciones del Contrato, ni hará que las mismas sean ilegales o inexigibles.

11.16.5 Ley aplicable: El presente Contrato se registrará, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes de la República de Colombia. Cualquier disputa derivada de la interpretación o ejecución del presente Contrato se someterá a la jurisdicción de los jueces de Colombia. Las Partes renuncian de manera expresa e irrevocable a cualquier otro fuero o jurisdicción que, por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles

11.16.6 Publicación de Documentos: Los documentos relacionados a continuación están a disposición del constituyente y los Futuros Compradores a través de la página web de la Entidad.

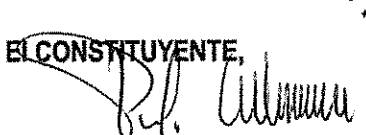
- a) Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- b) ABC Negocios Fiduciarios elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- c) Modelo de Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas aprobado por la Superintendencia Financiera de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

11.17 Anexos

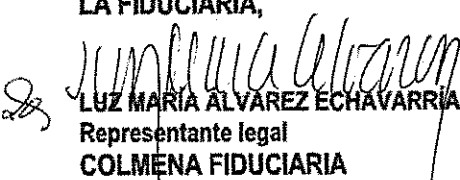
- | | |
|--------------|---|
| Anexo No. 1. | Certificado de existencia y representación del Constituyente. |
| Anexo No. 2. | Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia de Fiduciaria Colmena S.A. |
| Anexo No. 3. | Modelo de Documento de Adhesión al Contrato de E.F. de Preventas |
| Anexo No. 4. | Reglamento del Inversión del Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil |
| Anexo No. 5. | Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información. |
| Anexo No. 6. | Manual de Publicidad de la Fiduciaria. |
| Anexo No. 7. | Políticas Contables del Encargo |

En señal de aceptación de lo aquí estipulado, se firma en la ciudad de Bogotá, en dos (2) ejemplares de igual valor a los 26 días del mes de agosto de 2022.

EL CONSTITUYENTE,


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

LA FIDUCIARIA,


LUZ MARÍA ALVAREZ ECHAVARRÍA
Representante legal
COLMENA FIDUCIARIA

