

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076, quien actúa en calidad de Presidente Colectivo y representante legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número uno (0000001) del dos (02) de enero de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2008) bajo el número 01182366 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.192.711-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte (ii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.692.985 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que el **FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social denominado **AREZZO**, sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-167622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, ubicado en el Municipio de Zipaquirá. Cuyo Folio se adjunta como **Anexo No. 3**.

EL PROYECTO denominado **AREZZO** estará compuesto por setecientos sesenta y ocho (768) apartamentos, dividido en **SIETE (07) ETAPAS** que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:

ETAPA	TORRES	No. De Unidades
ETAPA I	TORRES 12-11-10	144
ETAPA II	TORRES 13-14	96
ETAPA III	TORRES 9-8	96
ETAPA IV	TORRES 7-6	96
ETAPA V	TORRES 16-15	96
ETAPA VI	TORRES 1-2-3	144
ETAPA VII	TORRES 5-4	96
TOTAL UNIDADES		768

Para la activación de las **ETAPAS 2, 3, 4, 5, 6 y 7**, el **FIDEICOMITENTE** deberá radicar la solicitud a la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita. En caso de no notificarse por parte del



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDEICOMITENTE el inicio de la respectiva ETAPA, la fecha de iniciación para la respectiva ETAPA se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva ETAPA.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción de cada **ETAPA** del **PROYECTO** será de quince (15) meses, contados a partir del cumplimiento de las condiciones de giro para cada **ETAPA** del proyecto de manera independiente.

SEGUNDA: Que, para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO AREZZO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando se hayan recibido las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de las unidades de cada una de las **ETAPAS** del **PROYECTO** de manera independiente, así:

- **ETAPA I:** Cuando se reciban **SETENTA Y DOS (72) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA II:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA III:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA IV:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA V:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA VI:** Cuando se reciban **SETENTA Y DOS (72) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA VII:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**

Las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio y de cumplirse los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** iniciará el desarrollo del **PROYECTO**, para lo cual recibirá los dineros recaudados del **PROYECTO AREZZO.**

CUARTA. Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO.** **LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE.**

QUINTA: El desarrollo del **PROYECTO AREZZO**, se adelantará sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-167622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, ubicado en el Municipio de Zipaquirá. El propietario del inmueble es el **FIDEICOMISO CIUDADELA TOSCANA – FIDUBOGOTÁ S.A.** (antes FIDEICOMISO LA CODORNIZ – FIDUBOGOTÁ S.A.) administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** cuyo fideicomitente es la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.** identificada con NIT No. 900.192.711-6.

SEXTA: Que, para la entrega de los recursos al **FIDEICOMITENTE**, éste deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

SÉPTIMA: Que el **FIDEICOMITENTE** podrá solicitar crédito a una entidad bancaria, para el desarrollo del **PROYECTO.**

OCTAVA: Que el **FIDEICOMITENTE** constituirá un patrimonio autónomo, cuya finalidad exclusiva es la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO.**

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NOVENA: Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO AREZZO** será un **PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, el cual será ejecutado de acuerdo con lo estipulado en la Ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen.

**GENERALIDADES DEL CONTRATO
ÍNDICE**

- 0.1 ÍNDICE
- 0.2 DEFINICIONES
- 0.3 INTERPRETACIÓN

CAPÍTULO I

- 1.1. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

CAPÍTULO II

- 2.1. OBJETO DEL CONTRATO

CAPÍTULO III

- 3.1. FIDEICOMITENTE
- 3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV

- 4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE
- 4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE
- 4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
- 4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V

- 5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPÍTULO VI

- 6.1. PENA POR RETIRO

CAPÍTULO VII

- 7.1. COSTOS Y GASTOS
- 7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

CAPÍTULO VIII

- 8.1. DURACIÓN
- 8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX

- 9.1 CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO X

- 10.1 GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XI



Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

11.1. LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO XII

12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPÍTULO XIII

13.1. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

CAPÍTULO XIV

14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI

16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII

17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII

18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO XX

20.1. PERFECCIONAMIENTO

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

- 1. FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 2. FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
- 3. ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
- 4. PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO AREZZO** de Vivienda de Interés Social, que estará compuesto por setecientos sesenta y ocho (768) apartamentos, dividido en **SIETE (07) ETAPAS** que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ETAPA	TORRES	No. De Unidades
ETAPA I	TORRES 12-11-10	144
ETAPA II	TORRES 13-14	96
ETAPA III	TORRES 9-8	96
ETAPA IV	TORRES 7-6	96
ETAPA V	TORRES 16-15	96
ETAPA VI	TORRES 1-2-3	144
ETAPA VII	TORRES 5-4	96
TOTAL UNIDADES		768

Para la activación de las **ETAPAS 2, 3, 4, 5, 6 y 7**, el **FIDEICOMITENTE** deberá radicar la solicitud a la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita. En caso de no notificarse por parte del **FIDEICOMITENTE** el inicio de la respectiva **ETAPA**, la fecha de iniciación para la respectiva **ETAPA** se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva **ETAPA**.

- 5. INMUEBLE:** Es el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-167622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, ubicado en el Municipio de Zipaquirá. Cuyo propietario es el **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CIUDADELA TOSCANA** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** cuyo fideicomitente es la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.** identificada con NIT No. 900.192.711-6
- 6. CARTA DE INSTRUCCIONES:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y cada uno de los **ENCARGANTES**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CARTA DE INSTRUCCIONES**, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 4**.

0.3. INTERPRETACIÓN: Para los fines de este contrato los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del presente contrato. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente contrato se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos. Los plazos en días que no se califiquen expresamente, se entenderán como días hábiles.

**CAPÍTULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1.2. El **FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.

1.3. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica llegue a ostentar la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CAPÍTULO II OBJETO DEL CONTRATO

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

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

1. Que el **FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que el **FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando se hayan recibido las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de las unidades de cada una de las **ETAPAS** del **PROYECTO** de manera independiente, así:
 - **ETAPA I:** Cuando se reciban **SETENTA Y DOS (72) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
 - **ETAPA II:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
 - **ETAPA III:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
 - **ETAPA IV:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
 - **ETAPA V:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
 - **ETAPA VI:** Cuando se reciban **SETENTA Y DOS (72) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
 - **ETAPA VII:** Cuando se reciban **CUARENTA Y OCHO (48) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

- 4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Folio de Matrícula con una expedición no mayor a treinta (30) días, en donde conste que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.
- 5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra del **FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
- 6. Que el **FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o entregue certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE** en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 7. Que el **FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente **COMISIÓN FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores durante el término de duración de las preventas del proyecto objeto del presente contrato, la **FIDUCIARIA**, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los **ENCARGANTES**, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 4 del presente contrato, así como los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato. En el caso de que la **FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la consignación al **ENCARGANTE** en la cuenta indicada en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos serán depositados en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA** a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** suscritas por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: En el caso en que el **FIDEICOMITENTE** acuerde el pago de la unidad inmobiliaria que conforma el **PROYECTO**, mediante canje, permuta u otro contrato en el cual se acuerde el pago con una prestación distinta a dinero, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA** copia del convenio o contrato respectivo, como requisito adicional a la constitución del encargo fiduciario individual con la cuota mínima exigida por la **FIDUCIARIA**, para que esta separación sea tenida en cuenta en la presente cláusula.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, en



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

los términos establecidos por la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Lo anterior, bajo el entendido de que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de **PROYECTOS** inmobiliarios, y que por lo tanto no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, en los términos establecidos por el Estatuto del Consumidor mediante Ley 1480 de 2011. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, comercializador, ni interventor de **PROYECTOS** inmobiliarios.

PARÁGRAFO SEXTO. Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO AREZZO** será un Proyecto de Vivienda Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen.

CAPÍTULO III LAS PARTES

- 3.1. **EL FIDEICOMITENTE: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**
- 3.2. **LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1 **DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Son derechos del **FIDEICOMITENTE**:

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.
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.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA**, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del fideicomiso y a la restitución de los bienes fideicomitidos conforme a lo establecido en el presente instrumento.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

4.2. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones del **FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Radicar en las oficinas de **LA FIDUCIARIA** las comunicaciones escritas para activar las **ETAPA 2, 3, 4, 5, 6 y 7** del **PROYECTO**. En caso de no notificarse por parte del **FIDEICOMITENTE** el inicio de la respectiva **ETAPA**, la fecha de iniciación para la respectiva **ETAPA** se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva **ETAPA**.
3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** el original de la **CARTA DE INSTRUCCIONES** debidamente suscrita por cada **ENCARGANTE** y en el evento que la vinculación no se efectúe a

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, el **FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo por parte de **LA FIDUCIARIA** de los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE** o la planilla de control de asignación de tarjetas de recaudo empresarial a la **FIDUCIARIA** debidamente diligenciada.
 5. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
 6. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** que cada uno de los **ENCARGANTES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.
 7. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el evento en que se realicen modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
 8. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
 9. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
 10. 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 en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adiciónen.
 11. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
 12. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
 13. Pagar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
 14. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
 15. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.

16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
17. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
18. Instruir a **LA FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **ENCARGANTES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de 2009 de la Superintendencia Financiera.

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

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 FIDEICOMITENTE**.
2. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos, a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha hecho entrega del reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y **EL FIDEICOMITENTE** y los **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.
4. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
5. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE** para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en las respectivas **CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
6. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE** para el desarrollo del **PROYECTO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales. **EL FIDEICOMITENTE**

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderán en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
7. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 4 del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. 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 la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente aviso de retiro por parte del **FIDEICOMITENTE**. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
 8. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con **EL FIDEICOMITENTE**.
 9. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
 10. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 11. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
 12. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, 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 **FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
 13. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia 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 FIDEICOMITENTE** 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 de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
 14. Enviar mensualmente a **EL FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
 15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada.

16. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
17. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
18. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

4.4. 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 FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 5**.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

La **FIDUCIARIA** administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la **5.1**. **LA FIDUCIARIA** administrará los recursos efectivamente abonados en cuenta, consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades de vivienda, así:

1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, a órdenes de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir contratos de encargo fiduciario individuales.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos, a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo fiduciario individual a nombre del **ENCARGANTE**.

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

3. En el evento que la vinculación del **ENCARGANTE** no se efectúe a través de las Oficinas de Megalínea, **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo por parte de **LA FIDUCIARIA** de los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través de la **CARTA DE INSTRUCCIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales a **EL FIDEICOMITENTE** o a quien este indique.
5. **LA FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

**CAPÍTULO VI
PENNA POR RETIRO**

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al **diez por ciento (10%) del valor del inmueble** a título de pena. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE**, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA**.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en las **CARTA DE INSTRUCCIONES** firmada por el **ENCARGANTE**; c) Si no obtiene, en un plazo de tres (3) meses a partir de la firma de la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, aprobación del subsidio de vivienda; d) Si no tramita **EL ENCARGANTE**, oportunamente, la preaprobación y aprobación del crédito con el que financiará la adquisición del inmueble o no obtiene la aprobación oportuna del crédito; e) Si no firmare **EL ENCARGANTE** la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por el **FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por el **FIDEICOMITENTE**; f) Si no cumpliere **EL ENCARGANTE**, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o el **FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En los eventos señalados en los literales b), c), d), e) y f) corresponderá a **EL FIDEICOMITENTE** determinar la procedencia del retiro del negocio

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del retiro, y **EL FIDEICOMITENTE** dispondrá libremente del inmueble separado por el **ENCARGANTE**.

PARÁGRAFO TERCERO. - En caso de que el retiro del **ENCARGANTE**, en las condiciones y términos establecidos en este documento, se produzca después de trasladados los recursos a **EL FIDEICOMITENTE** y hasta el momento de la firma de la promesa de compraventa, las partes



Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

acuerdan que dicho retiro se tendrá como un incumplimiento del **ENCARGANTE**, caso en el cual **EL FIDEICOMITENTE** podrán hacer efectiva directamente una pena equivalente al **diez por ciento (10%) del valor del inmueble** a título de pena.

PARAGRAFO CUARTO. - En el evento de presentarse un desistimiento expreso de una unidad inmobiliaria del **PROYECTO** sin que se hubiera constituido el encargo individual correspondiente, **LA FIDUCIARIA** devolverá los recursos a quien indique **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando éste remita copia del documento de identificación del destinatario de los recursos.

CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS

7.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

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

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el Impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** informará previamente a **EL FIDEICOMITENTE** de los gastos que se generen en virtud de la presente Cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios, pagos derivados del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

PARÁGRAFO TERCERO: Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, 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 a **EL FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO CUARTO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Una **COMISIÓN** fija mensual de uno punto cinco (1,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
2. Una comisión de cero punto cinco (0.5 SMMLV) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud del **FIDEICOMITENTE**.
3. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.
4. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el numeral uno, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral cuatro se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la comisión **FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el numeral 4º del punto 7.1 del presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato.

**CAPÍTULO VIII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

8.1 DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de quince (15) para la **ETAPA 1**, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los **ENCARGANTES**.

Las **ETAPAS 2, 3, 4, 5, 6 y 7** del **PROYECTO** tendrán un término de duración individual de quince (15) meses cada una, contados a partir de la fecha de recibo de la notificación escrita por parte del **FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA** en la que indique la fecha de iniciación de Preventas para la respectiva **ETAPA**, término que se entenderá prorrogado para la respectiva **ETAPA**, automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del período inicial. En caso de no notificarse por parte del **FIDEICOMITENTE** el inicio de las **ETAPAS 2, 3, 4, 5, 6 y 7** la fecha de iniciación para la respectiva **ETAPA** se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva **ETAPA**.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Las prórrogas posteriores respecto de cada **ETAPA** se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes previa autorización de los **ENCARGANTES**.

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Este Contrato terminará por:

1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los **ENCARGANTES** de unidades inmobiliarias.
4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
5. Podrá darse por terminado el presente Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 14.1. del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
 - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el Numeral 17 de la Cláusula 4.2. correspondiente a las **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE**.
 - Cuando no se dé el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Cuando **EL FIDEICOMITENTE** realice modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**.
 - Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE** 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.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberá pagar a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** podrá rechazar la solicitud de vinculación y/o dar por terminada unilateralmente la vinculación por inclusión del **ENCARGANTE** 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 o por causas legales.

CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERÉS

9.1. CONFLICTOS DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

CAPÍTULO X GESTIÓN DE RIESGOS

10.1. GESTIÓN DE RIESGOS: La **FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este contrato, la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurredada la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del fideicomiso. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a **EL FIDEICOMITENTE** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 4° del presente contrato.

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 expedida por la Superintendencia Bancaria, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del fideicomiso serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** 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.

CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

12.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

1. EL FIDEICOMITENTE:

CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

Dirección: Calle 122 No. 23 – 55, Bogotá D.C.

Teléfono: 4430700

E- mail: pabloe@constructoracapital.com

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

2. LA FIDUCIARIA:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá D.C.

Teléfono: 3485400

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como la rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **ENCARGO FIDUCIARIO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestar que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederé a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

12.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**CAPÍTULO XIII
CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN**

13.1. EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTES** autorizan a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - **CIFIN**- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la **CIFIN** y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero **CIFIN** y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**CAPÍTULO XIV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

14.1 EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo -**SARLAFT**-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**CAPÍTULO XV
IMPUESTO DE TIMBRE**

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE: En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

**CAPÍTULO XVI
VALOR DEL CONTRATO**

16.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la comisión **FIDUCIARIA**.

**CAPÍTULO XVII
MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

17.1. Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Se requiere la autorización previa y por escrito de los **ENCARGANTES** cuando las eventuales modificaciones financieras y técnicas impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción del **PROYECTO**.

**CAPÍTULO XVIII
CESIÓN DEL CONTRATO**

18.1. CESIÓN: Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **ENCARGANTES**. En el evento de ser cedido a otra sociedad **FIDUCIARIA**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión **FIDUCIARIA**.

**CAPÍTULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE**

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

**CAPÍTULO XX
PERFECCIONAMIENTO**

20.1. PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

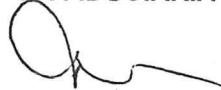
Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá, D. C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los 8 días del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019).

EL FIDEICOMITENTE




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

LA FIDUCIARIA



CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
E: NMV

10 ABR 2019

Fiduciaria Bogotá 
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

