

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

**E. F. AMATISTA**

Entre los suscritos a saber:

- **FIDUCIARIA COLMENA S. A.**, sociedad anónima, identificada con NIT. 860.501.448-6, con domicilio principal en Bogotá D.C., 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 Circuito de Bogotá D.C., sociedad que en el presente acto se encuentra representada legalmente por **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá D.C. todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta como **Anexo 1**, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará la **"FIDUCIARIA"**

Y por la otra parte,

- **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT número 900.192.711-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por **MAURICIO ESTRADA GARCÉS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.631.847, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número uno (1) del dos (2) de enero de dos mil ocho (2.008), otorgada en la Notaría Quince (15) del Circuito Notarial de Medellín, la cual bajo Acta Número Nueve (9) de Asamblea de Accionistas del veintiuno (21) de julio de dos mil once (2.011), debidamente inscrita bajo el Número 01502112 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará el **"FIDEICOMITENTE"**.

El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA podrán denominarse conjuntamente las "Partes" y de manera independiente cada una de ellas como la "Parte".

Las Partes por el presente documento hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos, un contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS**, el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, 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 con fecha del 12 de mayo de 1981.
- (ii) Que el Fideicomitente se encuentra interesado en desarrollar un Proyecto Inmobiliario (en adelante el "Proyecto") que se denominará AMATISTA ubicado en el municipio de Madrid - Cundinamarca, bajo

la modalidad de viviendas de interés social, el cual estará compuesto por novecientos veinte (920) unidades inmobiliarias distribuidas en cinco etapas, distribuidas de la siguiente forma:

ETAPA	TORRES	No. Unidades Inmobiliarias
I	18-17-16-15	208
II	14-13-12-11	208
III	10-9-8-7	192
IV	6-5-4	156
V	3-2-1	156
		<b>920</b>

- (iii) Que teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, así como lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y sus normas concordantes, el Proyecto Amatista se encuentra dentro de los montos de Vivienda de Interés Social.
- (iv) Que en la medida que en el Proyecto se trata de un desarrollo inmobiliario de Vivienda de Interés Social, el Fideicomitente se acogerá a los beneficios tributarios enmarcados en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, así como el tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y el tratamiento de la utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social descrita en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y lo descrito en el Artículo 24 del Decreto 2755 de 2003 y el Decreto 2701 del 22 de noviembre de 2013 y cualquier norma que aclare, modifique o adicione dichas disposiciones, lo anterior desde el patrimonio a través del cual se desarrolle el Proyecto Inmobiliario.
- (v) Que para efectos del presente encargo, el desarrollo del Proyecto AMATISTA será única y exclusivamente responsabilidad del Fideicomitente, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- (vi) Que el presente contrato se suscribe con el fin que la Fiduciaria reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el Fideicomitente logre alcanzar los requisitos establecidos en la cláusula de Condiciones de Giro del presente contrato, momento en el cual desde el Fideicomiso de administración inmobiliaria que constituya el Fideicomitente, se podrá disponer de los recursos depositados por los Inversionistas.
- (vii) Que las condiciones de entrega de recursos fueron establecidas por el Fideicomitente, 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.
- (viii) Que el desarrollo del Proyecto se adelantará en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número No. 50C-2005625 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, predio que se denomina SUPERMANZANA 02 Lote A, inmueble que actualmente es de





propiedad del Fideicomiso FC-CIUDELA LA PROSPERIDAD y que será transferido al vehículo fiduciario de administración inmobiliaria que constituya el Fideicomitente, a través del cual se desarrollará el Proyecto.

- (ix) Que el plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro previstas en este contrato, será de dieciocho (18) meses por cada etapa constructiva del Proyecto con posibilidad de prórroga de acuerdo con lo que se señala más adelante. El plazo para el cumplimiento de las condiciones se contará de forma independiente para cada etapa del Proyecto.

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

### CLÁUSULAS

**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 **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Lo será el vehículo fiduciario que llegue a constituir el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto; al cual se le girarán los recursos de los Inversionistas en el evento de que se cumplan las Condiciones de Giro establecidas en el presente contrato.
- 1.2 **CARTA DE INSTRUCCIONES:** Es el documento suscrito por los Inversionistas, el cual contiene las condiciones para que los recursos existentes en los encargos fiduciarios individuales constituidos por los Inversionistas en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto sean entregados al Fideicomiso que constituya el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto, en el evento que el Fideicomitente cumpla con las Condiciones de Giro de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de Encargo fiduciario de administración e inversión de preventas. En consecuencia, una vez el Fideicomitente cumpla con las condiciones de entrega de recursos establecidas en el presente Contrato, se tendrá como Beneficiario de los recursos entregados por los Inversionistas al Fideicomiso de administración inmobiliaria Fideicomiso Proyecto Amatista, todo lo anterior para que el Fideicomitente desde el mencionado vehículo fiduciario destine los recursos para el desarrollo del Proyecto.
- 1.3 **CONTRATO:** Se refiere al presente contrato de encargo fiduciario de administración e inversión de preventas E. F. AMATISTA.
- 1.4 **CONSTRUCTOR RESPONSABLE:** Es la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S. A. S. la cual asumirá todas las responsabilidades y obligaciones que implica ser el Constructor Responsable.
- 1.5 **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S. A. S. cuya identificación se hizo al inicio de este documento.
- 1.6 **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el Encargo Fiduciario E.F. AMATISTA constituido mediante el presente documento.
- 1.7 **FIDUCIARIA:** Es la sociedad Fiduciaria Colmena S. A., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.8 **FONDO ESPECIAL DE RESERVA:** Es el fondo constituido con parte Recursos Administrados específicamente con los recursos que gire el Fideicomitente al encargo fiduciario. El Fondo especial de Reserva se regulará de acuerdo a lo señalado en el presente Contrato.
- 1.9 **INVERSIONISTAS:** Son las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el Proyecto AMATISTA.



**1.10 PROYECTO:** Se denominará de esta manera al desarrollo constructivo correspondiente al Proyecto AMATISTA.

**1.11 RESPONSABLE DEL COSTEO:** Es la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S. A. S..

**2. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:** Las Partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como administradora del encargo fiduciario, queda entendido 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 Fideicomitente.

**3. OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto:

**3.1** La recepción de los recursos que los Inversionistas consignen en la cuenta especial que indique la Fiduciaria, para lo cual cada uno de los Inversionistas deberá suscribir Cartas de Instrucciones individuales para la constitución de una cuenta de inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, administrada por la Fiduciaria, en la cual se designará al vehículo fiduciario que constituirá el Fideicomitente, como Beneficiario de los recursos; en el evento que el Fideicomitente cumpla con las condiciones de entrega de recursos establecidas en el presente contrato, antes de dicho cumplimiento el Fideicomitente se tendrá para todos los efectos como Beneficiario Condicionado. Eventualmente los recursos de los Inversionistas podrán ser invertidos en cuentas bancarias.

**3.2** La administración de los recursos recibidos.

**3.3** La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en este contrato.

**3.4** La entrega al vehículo fiduciario que constituya el Fideicomitente como Beneficiario condicionado de los recursos de los Inversionistas, junto con los rendimientos que estos recursos generen, una vez cumplidas las condiciones de giro estipuladas en el presente Contrato.

**4. FINALIDAD DEL CONTRATO.** La finalidad del presente negocio jurídico es la inversión y administración de los recursos provenientes de los Inversionistas a través de su vinculación en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto que administra la Fiduciaria, de conformidad con el Decreto 2555 de 2010 y el reglamento del Fondo, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro establecidas por el Fideicomitente y estipuladas en este contrato, evento en el cual los valores serán girados al vehículo fiduciario que constituya el Fideicomitente, lo anterior para que se adelante el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

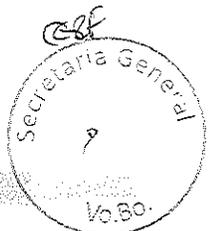
Los recursos materia de este encargo fiduciario serán entregados por los Inversionistas en la cuantía y plazos acordados por éstos con el Fideicomitente y se invertirán en la forma prevista en este Contrato.

Queda claramente entendido por las Partes que las gestiones y actividades encomendadas a la Fiduciaria en virtud de la celebración del presente Contrato, se limitan exclusivamente al recibo, administración e inversión de recursos en los términos aquí contenidos. Por lo tanto, la Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por las gestiones de cobro pre-jurídico o jurídico de las cuotas que deban cancelar los Inversionistas, gestiones éstas que se encuentran desde ya radicadas en cabeza del Fideicomitente, de manera exclusiva.



**5. PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACIÓN DE LOS INVERSIONISTAS Y ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS:** Las siguientes son las condiciones para la vinculación de los Inversionistas y posterior administración de los recursos:

- 5.1** Dentro del término de duración de este Contrato, el Fideicomitente presentará a la Fiduciaria los Inversionistas que manifiesten su interés en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del Proyecto quienes se vincularán a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, que administra la Fiduciaria, siempre y cuando se cumplan con los requisitos para vinculación y las políticas establecidas por la Fiduciaria para la vinculación de sus clientes.
- 5.2** Para efectos de la presentación de los Inversionistas, el Fideicomitente deberá entregar a la Fiduciaria los siguientes documentos:
- a. Documentos de compromiso que para el efecto disponga el Fideicomitente, suscritos por los Inversionistas y dirigido al Fideicomitente, en los cuales los Inversionistas se comprometen a la entrega de los recursos convenidos.
  - b. Aceptación del reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto que administra la Fiduciaria y Carta de Instrucciones de Giro firmada por cada uno de los Inversionistas y dirigidos a la Fiduciaria.
  - c. Suscripción del Formulario de Información de Cliente, Formulario PEP's y entrega de fotocopia del documento de identificación.
  - d. Aquellos otros documentos definidos por la Fiduciaria y comunicados al Fideicomitente.
  - e. El soporte de consignación correspondiente a la separación efectuada en el Banco Davivienda, o en la entidad financiera que se haya acordado que será la encargada de recibir el recaudo correspondiente a las sumas de dinero consignadas por cada uno de los Inversionistas que invertirá en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
  - f. Constancia de recibo del Inversionista de toda la documentación publicitaria donde se explique el funcionamiento del encargo fiduciario, todo lo anterior de acuerdo a lo determinado en las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica y los demás documentos relacionados a la vinculación de los inversionistas acompañada de la copia de la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios creada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 5.3** En la Carta de Instrucciones de giro, cada uno de los Inversionistas 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 Beneficiario Condicionado las sumas de dinero administradas junto con sus rendimientos financieros, una vez se cumpla con las condiciones de giro para la entrega de los recursos previstas en el presente contrato.
- 5.4** La Fiduciaria expedirá, en un plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a la radicación por parte del Fideicomitente de la documentación descrita en los numerales anteriores, una notificación escrita



confirmando la vinculación de los Inversionistas. En el evento que se presente rechazo en la vinculación de alguno de los Inversionistas, la Fiduciaria notificará lo respectivo al Fideicomitente y devolverá a la oficina principal del Fideicomitente toda la documentación completa.

- 5.5** La Fiduciaria por instrucción del Fideicomitente, impartida con la suscripción del presente Contrato, administrará los dineros entregados por los Inversionistas a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierta, que administra la Fiduciaria, durante la duración del presente Contrato o hasta tanto el Fideicomitente haya cumplido con las condiciones de Giro al Fideicomiso, lo primero que ocurra. Dicha administración se llevará a cabo de acuerdo con el reglamento y prospecto de Rentafácil Fondo de Inversión Abierta, el cual, el Fideicomitente declara haber recibido copia, conocerlo y aceptarlo expresamente.
- 5.6** Para efectos del recaudo de los recursos que los Inversionistas se comprometen aportar en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta, los Inversionistas deberán diligenciar y presentar en el Banco Caja Social o el establecimiento bancario que se determine, la tarjeta de recaudo y los documentos a través de los cuales se efectuará la respectiva consignación. Dichos documentos serán suministrados por la Fiduciaria y entregados directamente a los Inversionistas.
- 5.7** 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 Inversionistas al presente Contrato y a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierta. En todo caso, el valor mínimo de separación por el cual se podrá efectuar la vinculación será de tres millones de pesos m/cte. (\$3.000.000).
- 5.8** El Fideicomitente informará a la Fiduciaria el listado de apartamentos, indicando el tipo y clase de cada apartamento y la vinculación de los Inversionistas a los mismos.
- 5.9** 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 Inversionista en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierta a los Inversionistas en el Proyecto que comercializa el Fideicomitente, hasta tanto sea debidamente diligenciado y remitido oportunamente el formato de vinculación del cliente junto con los demás documentos soportes exigidos por la Fiduciaria para su confirmación y demás trámites. El envío de tales documentos se efectuará a través del Fideicomitente.
- 5.10** El incumplimiento de la anterior disposición, faculta a la Fiduciaria a no vincular al Inversionista al Fondo de Inversión Colectiva Abierta y devolver los recursos al interesado, situación que será informada al Fideicomitente. La Fiduciaria se reserva el derecho de vincular al Inversionista en virtud del conocimiento del cliente que debe realizar a cada Inversionista. En caso que el proceso de vinculación resulte negativo, se devolverán los documentos remitidos por el Inversionista al Fideicomitente, así mismo los recursos que hayan sido consignados a su nombre.
- 5.11** El Fideicomitente no podrá presentar a la Fiduciaria un número de Inversionistas superior al número de unidades inmobiliarias que constituyan el Proyecto, salvo que se presenten casos de desistimiento de Inversionistas, evento en el cual el Fideicomitente se encuentra autorizado para sustituir al Inversionista desistido.



**5.12** El Fideicomitente se encuentra autorizado para sustituir al Inversionista desistido en los siguientes eventos o situaciones: a) Cuando el Inversionista se retira o desiste del Proyecto sin haberse cumplido el plazo de duración del Encargo; b) Cuando el Inversionista incumple uno de los pagos y 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; c) Cuando el Inversionista no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble y/o el subsidio de vivienda con la respectiva caja de compensación familiar; d) Cuando el Inversionista no firma la Promesa de Compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de quince (15) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente Encargo Fiduciario E.F AMATISTA y de acuerdo a la fecha que se hubiere acordado con el Fideicomitente, y e) Cuando el Inversionista, en el plazo que señala la Fiduciaria y/o el Fideicomitente, no firma ni entrega la documentación requerida en desarrollo del contrato de encargo fiduciario E.F. AMATISTA 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 y consulta de comportamiento crediticio, con la autorización contenida en la Carta de Instrucciones.

En los citados eventos, la Fiduciaria podrá deducir de los recursos invertidos en la cuenta de Inversión Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto constituida por el Inversionista, a título de pena y a favor del Fideicomitente o al vehículo fiduciario que el instruya, y/o incluidos sus rendimientos, la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, de acuerdo a lo previsto en la Cláusula de sanción por desistimiento. En el evento en que el valor depositado en la cuenta de Inversión en el Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto sea inferior a dicho monto, la Fiduciaria girará a favor del Fideicomitente o al vehículo fiduciario que se instruya o el valor depositado por los Inversionistas en la cuenta de inversión sin que sea responsabilidad de la Fiduciaria realizar gestiones de cobro frente al Inversionista por la diferencia. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que indique el vehículo fiduciario que el Fideicomitente constituya, como beneficiario de los recursos, sumas de dinero que serán giradas dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte del Fideicomitente a la Fiduciaria.

**5.13** En el evento en que los Inversionistas incurran en mora en el pago de una o cualquiera de las cuotas pactadas en el Documento de Separación del Inmueble en las fechas acordadas con el Fideicomitente, deberá cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por la Fiduciaria al Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Cláusula Sexta del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de presentarse un manejo inadecuado de las inversiones o aportes por parte del Fideicomitente o de cualquiera de los empleados, socios, directivos, vinculados o dependientes, éste se obliga expresa e irrevocablemente a responder ante la Fiduciaria en una suma igual al monto de los perjuicios demostrados. Para tales efectos, así como para los que implique cobro de sumas de dinero, las Partes hacen constar que el presente Contrato prestará mérito ejecutivo.

**6. CONDICIONES DE GIRO:** El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto la entrega de los recursos de los Inversionistas al vehículo fiduciario constituido por el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto, una vez cumplidas las siguientes condiciones:



## 6.1 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 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, constituidas para cubrir los amparos de todo riesgo en construcción, daño en maquinaria y responsabilidad civil extracontractual, o (ii) en el evento de no haber iniciado obras en la fecha de cumplimiento de las condiciones de giro, una certificación suscrita por los representantes legales de los Responsables del Costeo, en la cual se indique que a la fecha de giro de los recursos de los Inversionistas no se van a iniciar las obras del Proyecto.

La póliza todo riesgo contratada por el Fideicomitente deberá incluir el amparo de los riesgos de daños a la obra, riesgos en la construcción, daños a la maquinaria de la obra y daños a terceros. En el evento que la póliza todo riesgo constructor no incluya el amparo de responsabilidad civil extracontractual, el Fideicomitente 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 de la póliza, el Fideicomitente. La Póliza de seguros todo riesgo constructor se constituirá por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra de la respectiva etapa del Proyecto.

## 6.2 FINANCIERAS

- a) Que la Fiduciaria reciba ciento veinticinco (125) Cartas de Instrucciones correspondientes a ciento veinticinco (125) unidades inmobiliarias, suscritas por los Inversionistas o un número superior que correspondan como mínimo al sesenta por ciento (60%) de las ventas de la primera etapa del Proyecto, para la segunda etapa, que la Fiduciaria reciba ciento veinticinco (125) Cartas de Instrucciones correspondientes a ciento veinticinco (125) unidades inmobiliarias, suscritas por los Inversionistas o un número superior que correspondan como mínimo al sesenta por ciento (60%) de las ventas de la segunda etapa del Proyecto, para la tercera etapa, que la Fiduciaria reciba ciento dieciséis (116) Cartas de Instrucciones correspondientes a ciento dieciséis (116) unidades inmobiliarias, suscritas por los Inversionistas o un número superior que correspondan como mínimo al sesenta por ciento (60%) de las ventas de la tercera etapa del Proyecto, para la cuarta etapa, que la Fiduciaria reciba noventa y cuatro (94) Cartas de Instrucciones correspondientes a noventa y cuatro (94) unidades inmobiliarias, suscritas por los Inversionistas o un número superior que correspondan como mínimo al sesenta por ciento (60%) de las ventas de la cuarta etapa del Proyecto, y para la quinta etapa que la Fiduciaria reciba noventa y cuatro (94) Cartas de Instrucciones correspondientes a noventa y cuatro (94) unidades inmobiliarias, suscritas por los Inversionistas o un número superior que correspondan como mínimo al sesenta por ciento (60%) de las ventas de la quinta etapa del Proyecto. En las Cartas de Instrucciones, los Inversionistas deberán designar el vehículo fiduciario que constituya el Fideicomitente como beneficiario de los recursos, en el evento que el Fideicomitente cumpla con las condiciones de entrega de recursos aquí establecidas, junto con todos los demás documentos soportes de la información que contienen. Los porcentajes que han sido establecidos por el Fideicomitente, quien declara que los mismos no comprometen la viabilidad del Proyecto.
- b) La presentación a la Fiduciaria de: (i) la carta de aprobación del crédito constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si las condiciones financieras del



proyecto requieren financiamiento de una entidad financiera, o (ii) en el evento de no requerirse el mencionado crédito constructor, una certificación suscrita por el representante legal del Responsable del Costeo, en la cual se indique que no se requiere el crédito constructor para el inicio del desarrollo del Proyecto.

### 6.3 JURÍDICAS

- a) Que el Fideicomitente 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 Ley 962 de 2005, Decreto-Ley 019 de 2012 o las normas que lo modifiquen y/o complementen y el Decreto 2180 de 2006 expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- b) Que la titularidad jurídica del Inmueble sobre el cual se va a desarrollar el Proyecto, se encuentre en cabeza de un vehículo fiduciario constituido por el Fideicomitente el cual tenga como propósito mantener la titularidad jurídica del Inmueble o el vehículo fiduciario en el cual se desarrollará el Proyecto; lo anterior reflejado en los certificados de tradición del inmueble, el cual no podrá ser mayor a un (1) mes de expedición. En el certificado de tradición y libertad se debe evidenciar que sobre el predio en el cual se desarrollará el Proyecto, no pesan limitaciones o gravámenes al derecho de dominio.
- c) Que el Fideicomitente haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente contrato.

El plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro, será de dieciocho (18) meses por cada uno de las etapas del proyecto, término que para la etapa constructiva empezará a contarse desde la firma del presente Contrato y el término iniciará para las demás etapas desde el día que se imparta instrucción por parte del Fideicomitente. El término de cumplimiento de las condiciones de giro será prorrogable por una única vez y por un término igual, siempre que no se manifieste el Fideicomitente en sentido contrario dentro de los diez (10) días anteriores al vencimiento del término inicialmente previsto para el cumplimiento de las condiciones de giro. Lo anterior constará en la Carta de Instrucciones.

En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores durante el término de duración del presente contrato, la Fiduciaria pondrá a disposición de los Inversionistas, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la notificación que haya sido enviada por la Fiduciaria a los Inversionistas, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, 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.

**PARÁGRAFO:** En todo caso, los recursos 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 municipal competente de los documentos requeridos para adelantar la enajenación de las unidades, y que dicha entidad no haya presentado requerimientos adicionales o modificaciones a los mismos por esta última.

### 7. LAS PARTES

**EI FIDEICOMITENTE: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S. A. S.**

**LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA COLMENA S. A.**

**8. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos del Fideicomitente:**

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Exigir a la Fiduciaria que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
- 8.4 Exigir a la Fiduciaria a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo fiduciario y a la restitución de los bienes fideicomitados conforme a lo establecido en este contrato.
- 8.5 Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

**9. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones del Fideicomitente las siguientes:**

- 9.1 Abstenerse de recibir de los Inversionistas 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 Fideicomitente 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 de Construcción.
- 9.2 Indicar a los Inversionistas el número de la cuenta 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 de la cuenta bancaria donde se podrán administrar los recursos temporalmente. Igualmente, el Fideicomitente deberá informar a los Inversionistas que la Fiduciaria no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado a 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 Inversionistas, documentos que deben ser remitidos por el Fideicomitente a la Fiduciaria.
- 9.3 Abstenerse de efectuar cambios a la Carta de Instrucciones de Giro. En el evento en que se realicen modificaciones a la Carta de Instrucciones de Giro, 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 Inversionistas.
- 9.4 Elaborar y firmar las promesas de compraventa y/o documentos equivalentes con los Inversionistas del Proyecto, sin involucrar en dichos documentos a la Fiduciaria, toda vez que en dicha relación contractual no hace parte la misma.
- 9.5 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.
- 9.6 Recibir de la Fiduciaria los recursos entregados por los Inversionistas y destinarlos al Proyecto, en el caso de que se dé el cumplimiento de las condiciones de giro y se instruya el giro de recursos al Fideicomitente, establecidas en el presente contrato.

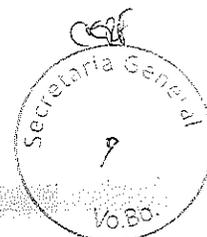




- 9.7 Solicitar autorización previa a la Fiduciaria para emitir publicidad del Proyecto de Construcción en la cual se mencione la participación de la Fiduciaria, publicidad que deberá estar de acuerdo con el Manual de Publicidad de la Fiduciaria.
- 9.8 Informar con suficiente claridad a las personas 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 Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica. Así mismo, informar el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
- 9.9 Informar sobre la facultad de la Fiduciaria de reservarse el derecho de no vincular a los posibles inversionistas al fondo de inversión colectiva en el desarrollo del proceso de conocimiento del cliente y demás políticas de la entidad.
- 9.10 Informar con suficiente claridad a los Inversionistas 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
- 9.11 Mantener en las instalaciones de la sala de negocios del Proyecto, una copia a disposición de los Inversionistas en tamaño original de la cartilla de la Fiducia Inmobiliaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 9.12 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) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicione.
- 9.13 Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 9.14 Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 9.15 Gestionar con los Inversionistas, las actividades que se requieran, para lograr que respecto a los Inversionistas a quienes se les aplico el proceso de desistimientos y aplicación de la sanción por desistimiento recojan y reclamen el respectivo cheque, conforme a los plazos establecidos en este contrato.
- 9.16 Pagar la comisión Fiduciaria y los gastos a que se refiere este contrato.

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

- 10.1 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.
- 10.2 Recibir de los Inversionistas los recursos 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 Fideicomitente copia de los documentos que den certeza sobre la consignación y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los Inversionistas. En consecuencia, la Fiduciaria, hasta tanto no reciba las copias de estos documentos no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o a las cuentas bancarias. La Fiduciaria sólo recibirá en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, los recursos de los Inversionistas hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del Proyecto.



- 10.3 Invertir las sumas entregadas por los Inversionistas en los términos y condiciones establecidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, cuyo reglamento ha sido entregado por la Fiduciaria, y el Fideicomitente y los Inversionistas declaran conocerlos y aceptarlos, o temporalmente en cuentas bancarias. Anexo No. 3.
- 10.4 Girar al Beneficiario Condicionado los dineros de los Inversionistas 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 para la entrega de los recursos establecidas en el presente contrato.
- 10.5 Girar al Beneficiario Condicionado, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula de Condiciones de Giro contenidas en el presente contrato, los recursos de los Inversionistas que existan aún sin identificar. El Fideicomitente con la firma del presente contrato, bajo su absoluta responsabilidad declara que responderá directamente por estos recursos frente a la Fiduciaria, los Inversionistas y terceros. En ese orden de ideas, el Fideicomitente declara que mantendrá indemne a la Fiduciaria por cualquier reclamación o solicitud o acción que se derive de este evento.
- 10.6 Mantener a disposición de los Inversionistas los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la cláusula referida a las condiciones de giro expresadas en este contrato, o b) Los Inversionistas desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el Fideicomitente, 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 cartera y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la notificación que haya sido enviada por LA FIDUCIARIA a los Inversionistas, mediante abono en cuenta, y de no ser posible esta posibilidad a través de cheque. En el caso del literal b) la Fiduciaria descontará como sanción la suma prevista en la cláusula denominada Sanción por Desistimiento del presente contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. En todos los casos los recursos se entregarán mediante abono en cuenta, y de no ser posible a través de cheque dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento. Si el Inversionista no se presentará a reclamar el cheque dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, a nombre del beneficiario de los recursos.
- 10.7 Mantener los bienes que conforman el encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 10.8 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 a la Fiduciaria.
- 10.9 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 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, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.



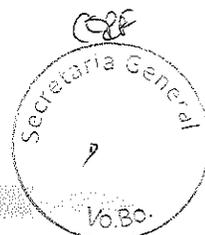
- 10.10 Enviar semanalmente al Fideicomitente un informe del movimiento de los recursos entregados por los Inversionistas a la Fiduciaria discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados.
- 10.11 Enviar mensualmente al Fideicomitente un informe o reporte de los 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.
- 10.12 Rendir cuentas comprobadas de su gestión semestralmente, con corte al mes de diciembre y junio. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Ante la negativa del Fideicomitente 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.
- 10.13 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

**PARÁGRAFO:** La Fiduciaria no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición. Adicionalmente, 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.

**11. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, y, en consecuencia, su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones de la Fiduciaria, queda entendido que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, urbanístico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el Fideicomitente o beneficiario o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Así mismo, la responsabilidad de la Fiduciaria se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este contrato; 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 adquieran el Fideicomitente relacionadas con el Proyecto, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tenga que celebrar el Fideicomitente con los Inversionistas.

Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto es responsabilidad del Fideicomitente dejar en claro frente a los Inversionistas y terceros el alcance de las obligaciones de la Fiduciaria. La Fiduciaria no asumirá con sus propios recursos la financiación de ningún gasto o costo 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 Fideicomitente, ni con relación a los inversionistas que se vinculen a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna ni frente al Fideicomitente ni frente a los Inversionistas que éste presente, 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.



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, cuando las mismas son ostensibles o notorias, caso en el cual comunicará de dicha situación al Fideicomitente, y de ser el caso a las autoridades correspondientes.

La Fiduciaria como administradora de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto pone de manifiesto que, con la vinculación a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, tanto de los inversionistas como del Fideicomitente, quienes se sujetarán en un todo al reglamento de dicho fondo, no garantiza en forma alguna la rentabilidad futura de los recursos vinculados al Fondo de Inversión Colectiva Abierto, la inversión en el fondo 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, todo de conformidad con los términos del Decreto 2555 del 2010

**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 y/o los Inversionistas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento que el Fideicomitente decida usar la información, logo y material publicitario de la Fiduciaria en el Proyecto, requerirán 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, es asumido por el Fideicomitente y/o Inversionistas. Toda vez que de conformidad con la Circular Básica Jurídica se considera práctica insegura la celebración de contratos de fiducia donde se garanticen rentabilidades.

**12. SANCIÓN POR DESISTIMIENTO:** En el evento en que el (los) Inversionista(s) desistan de adquirir unidades inmobiliarias del Proyecto antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula de este contrato denominada DURACIÓN Y TERMINACIÓN, y en los demás eventos descritos en el presente contrato, la Fiduciaria está autorizada para descontar de la suma depositada por el (los) Inversionista(s) y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble, lo anterior hasta el monto de los recursos administrados y aportados por el Inversionista, sin que sea responsabilidad de la 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 Fideicomitente. Dicha suma será girada por la Fiduciaria al Fideicomitente, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que el Fideicomitente le notifique dicha circunstancia a la Fiduciaria con el lleno de los requisitos e información solicitada por la Fiduciaria para el efecto.

En caso que el Fideicomitente decida no aplicar la sanción anteriormente descrita, el Fideicomitente podrá instruir a la Fiduciaria para que se descuente una suma equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV) por concepto de gastos administrativos, lo anterior hasta el monto de los recursos administrados y aportados por el Inversionista, sin que sea responsabilidad de la 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. Dicha suma será girada por la Fiduciaria al Fideicomitente, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que el Fideicomitente le notifique dicha circunstancia a la Fiduciaria

En el evento que el Fideicomitente instruya la aplicación de las respectivas sanciones por desistimiento previstas en la presente cláusula, las mismas incluirán los rendimientos producidos por los recursos aportados por el(los) Inversionista(s), así como el monto de intereses de mora causados sobre los recursos pendientes de aportarse y que instruya el Fideicomitente, lo anterior hasta el monto de los recursos administrados y aportados por el Inversionista, sin que sea responsabilidad de la 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.

El Fideicomitente y el(los) Inversionista(s) posteriormente al cumplimiento de las condiciones de giro previstas en el presente contrato, procederán con la firma de la promesa de compraventa de la unidad inmobiliaria en la cual se definirá la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, en la cual las partes establecerán como cláusula penal lo siguiente: si el incumplimiento se da entre los seis (6) y tres (3) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria, el valor de la penalidad por el incumplimiento será del quince por ciento (15%) del valor total de la unidad inmobiliaria a la que se vincula el Inversionista; si el incumplimiento se presenta dentro de los tres (3) meses previos a la firma de escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria, o con posterioridad a dicha fecha, el valor de la penalidad será del veinte por ciento (20%) del valor total de la unidad inmobiliaria. No será responsabilidad de la Fiduciaria como administradora del presente encargo, el pacto, cumplimiento, o aplicación de las sanciones que se describen en este párrafo, toda vez que las mismas serán responsabilidad respectivamente de las partes de las promesas de compraventa unidades inmobiliarias es decir del Fideicomitente, y el(los) Inversionista(s)

Esta misma sanción descrita en esta cláusula, se aplicará en el evento que se hubiesen girado y entregado los recursos aportados por los Inversionistas al Beneficiario condicionado por el cumplimiento de las condiciones acá descritas, y se presente un incumplimiento o retiro del Inversionista hasta antes de la fecha programada para la firma del Contrato de Promesa de Compraventa que suscribirá el Fideicomitente directamente con el Inversionista. En este evento, la aplicación de la sanción la adelantará directamente el Fideicomitente sin responsabilidad de la Fiduciaria, comprometiéndose directamente el Fideicomitente a devolver a los Inversionistas los recursos sobrantes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación que se envíe, sobre la aplicación de la sanción de parte del Fideicomitente al Inversionista incumplido o retirado, siendo entera responsabilidad del Fideicomitente la aplicación de la sanción de desistimiento descrita en esta cláusula.

**13. PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES:** Siempre que exista pluralidad de Fideicomitentes y éstos pretendan dar instrucciones a la Fiduciaria diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- a. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los Fideicomitentes, siempre que se remita copia de la misma a la Fiduciaria, o por la Fiduciaria con copia dirigida a cada uno de los Fideicomitentes.
- b. Cada Fideicomitente votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el Encargo.
- c. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto

mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el Código de Comercio para las reuniones de segunda convocatoria.

- d. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento de los derechos representados del Encargo.

**14. 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 Fideicomitente.

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

- 14.1 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.
- 14.2 Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
- 14.3 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 Fideicomitente, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- 14.4 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.
- 14.5 Costos y gastos de elaboración, presentación y envío de las rendiciones de cuentas del negocio fiduciario.
- 14.6 Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
- 14.7 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los costos y 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 al Fideicomitente con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**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 Fideicomitente, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**15. REALIZACIÓN DE GIROS:** El procedimiento para que la Fiduciaria realice giros con los recursos que ingresen al Encargo Fiduciario y una vez se hayan cumplido las condiciones definidas en la cláusula de Condiciones de Giro será el siguiente:





- 15.1 La Fiduciaria realizará los giros que el Fideicomitente 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 Fideicomitente que son competentes para instruir a la Fiduciaria.
- 15.2 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.
- 15.3 El Fideicomitente deberá indicar a la Fiduciaria la cuenta corriente o de ahorros y la plaza a que esta corresponde para efectos de la transferencia electrónica vía ACH.

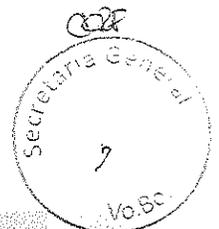
**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Fiduciaria no realizará pagos o giros sobre canje ni en sobregiro, es decir, sólo girará los fondos disponibles en las cuentas del encargo, en el evento que se solicite por parte del Fideicomitente la realización de pago con la totalidad de los fondos disponibles, la Fiduciaria 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 pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del Fideicomitente 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 Fideicomitente 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 Fideicomitente.

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

- 16.1 Una comisión de administración equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, más el IVA, pagadera por mes vencido por el Fideicomitente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que la Fiduciaria presente la factura correspondiente.
- 16.2 Mientras existan recursos en el encargo fiduciario y estos se encuentren invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cualquiera de los fondos administrados por Fiduciaria Colmena S.A., se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento. 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.



Cualquier labor adicional a lo aquí señalado se facturará en forma adicional, previo acuerdo entre las partes, en dicho sentido.

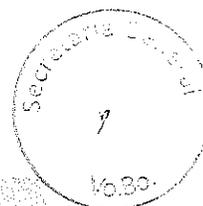
**PARÁGRAFO PRIMERO:** El Fideicomitente autoriza irrevocablemente con la suscripción de este Contrato a la Fiduciaria para descontar automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que el Fideicomitente tenga bajo su nombre en Fiduciaria Colmena S.A. o en cualquiera de los fondos de La Fiduciaria. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de Fideicomitente al momento de su vinculación. Para el descuento de los montos correspondientes a la comisión fiduciaria la misma deberá ser facturada y enviada al responsable del pago de la comisión fiduciaria.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La comisión a que hace referencia el presente Capítulo no incluye el IVA, el cual estará a cargo del Fideicomitente, 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 Fideicomitados, reclamaciones de terceros, del Fideicomitente 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 Fideicomitente. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la Fiduciaria podrá exigir el mismo a cualquiera de los Fideicomitente(s). El pago que efectúe cualquiera de los Fideicomitente(s) de esta manera será, a discreción del Fideicomitente 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 Fideicomitente, al momento de su vinculación. Para efectos de garantizar el pago de la Comisión Fiduciaria, el Fideicomitente suscribirá un pagaré en blanco con sus respectivas instrucciones, pagaré que se diligenciará en el evento de incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria.

**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.

**17. DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.





Teniendo en cuenta lo anterior, se estima que la duración de la fase constructiva de cada una de las etapas del Proyecto será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en la que se cumplan las condiciones de giro.

**18. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Este contrato terminará por:

- 18.1 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.
- 18.2 Por mutuo acuerdo de las partes, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, las partes 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 Inversionistas 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 a la comisión fiduciaria.
- 18.3 Por decisión judicial o administrativa debidamente ejecutoriada.
- 18.4 Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 18.5 Por decisión unilateral de la Fiduciaria en los siguientes casos: (i) El incumplimiento por parte del Fideicomitente 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) Por ser incluido el Fideicomitente 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) Por decretarse con respecto del Fideicomitente 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 Fideicomitente siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato; (v) Por imposibilidad de localizar al Fideicomitente, siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Fiduciaria, y (vi) Por la mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a treinta (30) días.

**PARÁGRAFO:** En el evento en que el Fideicomitente quiera dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a título de indemnización a favor de la Fiduciaria el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

**19. LIQUIDACIÓN:** Se adelantará la liquidación del Encargo Fiduciario de acuerdo a las siguientes instrucciones, durante el tiempo que sea necesario para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones encaminadas a la liquidación del encargo fiduciario:

- a) El Fideicomitente procederá al pago de las sumas que se deban a la Fiduciaria por concepto de su remuneración no pagada.
- b) El Fideicomitente procederá al pago de las sumas que se deban a la Fiduciaria por concepto de gastos de administración.
- c) El Fideicomitente procederá al pago de las sumas correspondientes a 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 o restituirán a los Inversionistas, de acuerdo a 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.

**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 Fideicomitente 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 Fideicomitente, quien tendrá la calidad de deudores 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 del 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.

**20. FONDO ESPECIAL DE RESERVA:** El Fideicomitente aportará al Encargo Fiduciario que por este acto se constituye los recursos directamente necesarios para la constitución y conformación de un Fondo Especial de Reserva que tiene por objeto atender los costos gastos que se generen por concepto de comisiones y gastos bancarios asociados al recaudo de los recursos de las preventas de los Inversionistas.

El Fondo Especial de Reserva se conformará por una cuantía equivalente a la suma de cinco millones cuatrocientos mil pesos (\$5.400.000), suma de dinero que será aportada por el Fideicomitente dentro de los cinco (5) días hábiles siguiente a la comunicación de la Fiduciaria solicitando el aporte de los recursos y deberá ser recompuesto por solicitud de la Fiduciaria en un plazo de cinco (5) días hábiles, una vez la Fiduciaria le informe al Constituyente que el nivel de cobertura del fondo ha disminuido y que deben ser aportados los recursos para dar cumplimiento al objeto y finalidad del Fondo.

En caso que vencido el plazo para el suministro de los recursos para la recomposición del Fondo Especial de Reserva solicitados al Fideicomitente, éste no los suministre, la Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna si el fondo que aquí se hace alusión no tuviere recursos o no fueren aportados oportunamente por el Fideicomitente, simplemente notificará a éste último para que se provean los recursos al mismo

**21. NOTIFICACIONES:** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

**EL FIDEICOMITENTE**

A la Atención de: Mauricio Estrada Garcés  
Dirección: Calle 122 No. 23-55  
Tel. 4430700  
Bogotá

#### LA FIDUCIARIA

A la Atención de: Claudia Patricia Perez (Directora de Operaciones)  
Dirección: Calle 72 No.10-71 Piso 3 Bogotá  
Correo electrónico: negociosfiduciarios@fs.co  
Teléfono: (1) 2105040.  
Bogotá

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Medios y fecha de notificación. Cualquier notificación o comunicación en relación con este Contrato podrá realizarse de cualquiera de las formas descritas abajo, a la dirección y correo electrónico abajo señalados, y se considerará efectiva tal como aquí se indica:

- a) Si es en un documento escrito entregado en persona o por correo, la fecha en que sea entregado el documento.
- b) Si es por correo electrónico, en la fecha que sea recibido.

Excepto que se trate de un día no hábil, caso en el cual la notificación se entenderá recibida al siguiente Día Hábil al de la entrega.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Fideicomitente declara conocer y aceptar que en el evento en que en desarrollo de este Contrato se requiera el envío de información confidencial a través de un medio electrónico, dicha información deberá ser cifrada de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 052 de 2007 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la adicione o la modifiquen.

**22. DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**23. TRATAMIENTO DE DATOS:** El Fideicomitente y el Beneficiario declaran que en su calidad de titulares de la información o representante legal del mismo, autorizan de manera expresa a la Fiduciaria y de manera extensiva a quien represente sus derechos, a quien ésta contrate para el ejercicio de los mismos o a quien ésta ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos de los que sea titular y/o beneficiario, así como al Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye y a las entidades que hacen parte de la organización liderada por la Fundación Social y/o los terceros con los que ésta y/o éstas establezcan alianzas para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, ofrezca, compile, confirme, venda, compre, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba, almacene, use, circule, suprima, comparta, actualice, transmita, transfiera y envíe los datos personales de los que son titulares el Fideicomitente y el Beneficiario, lo que incluye toda la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial y de servicios, la proveniente de terceros países de la misma naturaleza, así como los datos personales de los administradores y/o accionistas del Fideicomitente y del Beneficiario a los que la Fiduciaria tenga acceso en desarrollo de las finalidades previstas en la presente autorización.

Las actividades antes mencionadas, podrán ser adelantadas por la Fiduciaria de manera directa y/o junto con, o frente a, según corresponda, cualquier encargado de la información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de las obligaciones crediticias, financieras, comerciales, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza

del Fideicomitente y el Beneficiario. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos encargados podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.

Esta autorización busca que la Fiduciaria pueda cumplir su objeto social y la finalidad del presente Contrato, así como contar con la información que requiera para propender por satisfacer de manera suficiente y en debida forma la relación establecida o que establezca con el Fideicomitente y el Beneficiario. Igualmente, la autorización otorgada busca que el Patrimonio Autónomo pueda cumplir su objeto. En consecuencia, la autorización comprende las siguientes finalidades:

- a) Proveer los productos y/o servicios que el Fideicomitente ha requerido o contratado.
- b) Administrar y operar los productos y/o servicios que contraten las Partes.
- c) Remitirme información comercial sobre los productos y/o servicios de la Fiduciaria a través de los canales o medios que la misma establezca.
- d) Estructurar y poner en conocimiento del Fideicomitente y/o Beneficiario ofertas comerciales de carácter general o personalizadas, así como contactar al Fideicomitente y/o Beneficiarios para tales efectos, incluso una vez concluida la relación entre las Partes.
- e) Compartir los datos personales del Fideicomitente y/o Beneficiario con proveedores de infraestructura del mercado de valores.
- f) Transferir los datos personales del Fideicomitente y/o Beneficiario a otros países, con el fin de posibilitar la realización de las finalidades previstas en la presente autorización.
- g) Permitir que quienes estén afiliados a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico, conozcan el comportamiento crediticio, financiero, comercial y de servicios del Fideicomitente y/o Beneficiario.
- h) Destruir toda la información y documentación aportada cuando a ello haya lugar.
- i) Permitir el cumplimiento de los requerimientos mínimos de seguridad y calidad de la información que se maneja a través de canales e instrumentos para la realización de operaciones. Para esta finalidad en particular, el Fideicomitente y/o Beneficiario autorizan la recolección, almacenamiento y uso de sus datos biométricos.
- j) Compartir la información del presente negocio fiduciario con las entidades que hacen parte de la organización liderada por la Fundación Social.

Esta autorización permanecerá vigente hasta tanto sea revocada o hasta tanto se agoten las finalidades para cuales fue concedida. Esta autorización podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley, siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con la Fiduciaria o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.

**24. 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, el Fideicomitente se obliga 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 por parte del Fideicomitente 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.

El Fideicomitente se obliga a 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

**25. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre el Fideicomitente y la Fiduciaria. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del Proyecto y aquellas que alteren los derechos y obligaciones consagrados para los Inversionistas, requerirán de previo consentimiento y autorización de éstos.

**26. CESIÓN DEL CONTRATO:** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En todo caso, Fiduciaria Colmena S.A. siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción del Fideicomitente, y así lo haya aprobado la Fiduciaria, se deberá indemnizar a la Fiduciaria por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la Fiduciaria, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de encargo fiduciario, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la Fiduciaria, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. La Fiduciaria, podrá reservar responsabilidad del Fideicomitente Cesionario, en lo atinente a las obligaciones como Constructor responsable, y Responsable del Costeo del Proyecto.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la Fiduciaria, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la Fiduciaria lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la Fiduciaria, en desarrollo del objeto del presente contrato.

**27. GESTIÓN DE RIESGO.** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y la Fiduciaria 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:

- 26.1 **Riesgo Legal:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del Fideicomitente y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.
- 26.2 **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-.
- 26.3 **Riesgo Operativo:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo -SARO-, el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de La Fiduciaria adolezcan de objetividad.
- 26.4 **Riesgo Reputacional:** Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.
- 26.5 Los recursos administrados en desarrollo del objeto presente Contrato, que sean invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto administrado por la Fiduciaria estarán sujetos al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez del Fondo de Inversión Colectiva. Por su parte, la administración y gestión de la liquidez inherente al objeto del presente contrato será responsabilidad del Fideicomitente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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.

**28. 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.

La presentación de peticiones, reclamos o quejas al Defensor del Consumidor Financiero, deberán dirigirse al Defensor, quien actualmente es:



Dr. JOSÉ GUILLERMO PEÑA GONZÁLEZ

Dirección: Avenida 19 No. 114-09 oficina 502 - Bogotá D.C., Colombia Teléfono: 2131370 – 2131322

Horario de atención: lunes a viernes de 8:30 a.m. a 5:30 p.m. en jornada continua-

Correo electrónico: [defensorfiduciariacolmena@pgabogados.com](mailto:defensorfiduciariacolmena@pgabogados.com)

**29. CONFLICTO DE INTERESES:** Las Partes hacen constar que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Encargo que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparte el Fideicomitente. En todo caso, en el evento que en el desarrollo del objeto previsto en el Contrato se presente para la Fiduciaria los Administradores del Negocio, eventualmente, la configuración de una situación de conflicto de interés, la Fiduciaria cumplirá con el procedimiento establecido en el Código de Conducta y en el Código de Gobierno Corporativo y comunicará de inmediato dicha situación al Fideicomitente con el fin de que sea éste quien adopte la decisión respectiva

**30. EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, el Fideicomitente podrá consultar nuestra página web [www.colmenafiduciaria.com.co](http://www.colmenafiduciaria.com.co) o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm)

### 31. DECLARACIONES:

**30.1 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 durante la ejecución del mismo, lo siguiente:

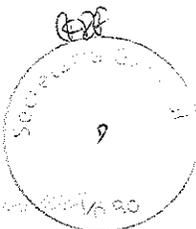
**30.1.1 Estatus.** Es una entidad debidamente constituida y organizada bajo las leyes de la República de Colombia.

**30.1.2 Capacidad y Facultades.** Cuenta con las facultades legales y estatutarias necesarias para la: (i) suscripción del presente Contrato y cualquier otra documentación relacionada con éste y (ii) para la ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato.

El Representante Legal de cada una de las Partes, en la suscripción del presente Contrato, obra debidamente autorizado de conformidad con sus estatutos o reglamentos y de acuerdo con la autorización conferida por la junta directiva de la sociedad, o el órgano que haga sus veces, en el evento en que ésta sea necesaria conforme a sus estatutos o régimen legal.

**30.1.3 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 esté sometida.

**30.1.4 Obligatoriedad.** Toda obligación que se adquiriera en virtud de este acuerdo es legal, válida y vinculante.



**30.2 Declaraciones y garantías de la Fiduciaria:** La Fiduciaria declara y garantiza al Fideicomitente lo siguiente:

**30.2.1.** Que cuenta con los recursos técnicos y humanos suficientes para realizar el objeto del presente Contrato.

**30.2.2.** Que en atención a la evaluación efectuada por la entidad en relación con la posible incursión en situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiera, se establece que los colaboradores de la Fiduciaria que en virtud del ejercicio de sus funciones intervengan en la administración del contrato, deberán cumplir con los principios y procedimientos establecidos en el Código de Conducta adoptado por la Fiduciaria respecto a Conflictos de Interés.

**30.3 Declaraciones y garantías del Fideicomitente:** El Fideicomitente declara y garantiza lo siguiente:

**30.3.1** Que cuenta con los recursos económicos necesarios para pagar la comisión fiduciaria de que trata la cláusula de comisión fiduciaria pactada en este Contrato.

**30.3.2** Que tuvo la oportunidad de revisar junto con la Fiduciaria las características y condiciones del negocio y de los bienes fundamento del contrato, así como los aspectos generales que caracterizan a los sistemas de administración de riesgos implementados por la entidad en virtud de las operaciones que en desarrollo de su objeto social efectúa. Lo anterior, permitió al Fideicomitente hacer un análisis sobre las consecuencias propias del desarrollo del objeto del contrato que se suscribe.

**30.3.3** Que se es solvente económicamente.

**30.3.4** Que la entrega de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato, se efectúa en forma lícita y de buena fe. Igualmente, declara que los bienes que entrega no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de las actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, y 365/97, ni han sido utilizados por el Fideicomitente, sus socios, accionistas, dependientes etc. O cualquier otro vinculado, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**32. MEDIDAS DE SEGURIDAD Y MANEJO DE LA INFORMACIÓN.** El Fideicomitente con la suscripción del presente documento declara que conoce y acepta las medidas de seguridad implementadas por la Fiduciaria para el manejo del contrato, las cuales se encuentran contempladas en el Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información el cual hace parte integral del contrato y se obligan de manera irrevocable a dar cumplimiento a los requerimientos que sobre el particular le efectúe la Fiduciaria, en cumplimiento a la normatividad vigente aplicable a la materia.

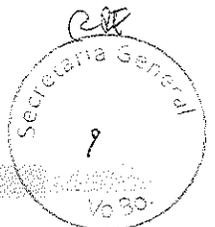
### **33. OTRAS DISPOSICIONES:**

**32.2 No Renuncia.** El retraso de las Partes en el ejercicio de los derechos y acciones derivados del Contrato no implicará de modo alguno la renuncia a tales derechos o acciones.

**32.3 Títulos.** Los títulos utilizados en el texto de este Contrato son para referencia de las Partes únicamente. No hacen parte del Contrato, ni podrán ser utilizados para la interpretación del mismo.



- 32.4 Acuerdo Integral.** El presente Contrato (junto con todos sus anexos) constituye el acuerdo integral entre las Partes con respecto al objeto, obligaciones y compromisos aquí contemplados, y por tanto reemplaza y deja sin efecto legal alguno cualquier acuerdo, contrato o entendimiento previo, escrito o verbal, que las Partes hubieran tenido sobre este particular.
- 32.5 Aspectos tributarios.** Las obligaciones tributarias del Fideicomitente del Encargo y las de la Fiduciaria son independientes, razón por la cual, cada uno responderá de las mismas ante la Autoridad correspondiente. Las partes declaran que la Fiduciaria no contrae obligaciones en nombre del Fideicomitente ante terceros, ni realiza pagos de obligaciones tributarias del Fideicomitente.
- 32.6 Perfeccionamiento.** El presente Contrato se perfecciona con la firma y suscripción de todas las Partes que en él intervienen.
- 32.7 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.
- 32.8 Ley aplicable:** El presente Contrato se regirá por las Leyes de la República de Colombia.
- 34. EVENTO DE NO LOCALIZACIÓN:** En el evento que no sea posible la localización de alguno del Fideicomitente o alguno de éstos, se procederá en la forma que se describe a continuación: (i) Si existieren recursos líquidos en el Encargo, que de conformidad con el presente instrumento deban ser entregados al Fideicomitente, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la Fiduciaria, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos administrados de la Fiduciaria, en nombre y por cuenta del Fideicomitente según corresponda, o (ii) En el evento que el Fideicomitente no acuda a la liquidación del contrato, la Fiduciaria queda facultada para efectuar la liquidación con las instrucciones que sobre el particular impartan los demás Fideicomitentes que existan registrados en el Encargo en el momento de la liquidación.
- 35. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD:** En desarrollo del presente contrato, el Fideicomitente manifiesta y acepta que no podrá utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de Fiduciaria Colmena S.A., así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con la Fiduciaria, sin autorización previa y escrita de la Fiduciaria.
- 36. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA DE INFORMACIÓN:** El Fideicomitente en calidad de titulares de la información o representante legal del mismo, autorizan de manera irrevocable a la Fiduciaria para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.
- 37. INDEMNIDAD:** El Fideicomitente manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrán siempre indemne a Fiduciaria Colmena S.A. en su propio nombre y como administradora del encargo fiduciario, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas



en el presente contrato al Fideicomitente, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente del Fideicomitente, quien se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del encargo fiduciario, al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a Fiduciaria Colmena S.A. y/o el encargo fiduciario derivadas de obligaciones tributarias asociadas al encargo fiduciario, por tanto se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocésal, procesal y económicamente a Fiduciaria Colmena S.A., en su propio nombre y como administradora del encargo fiduciario en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que Fiduciaria Colmena S.A. en su propio nombre y/o como administradora del encargo fiduciario remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. El Fideicomitente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a Fiduciaria Colmena S.A. y/o al encargo fiduciario, según corresponda.

Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

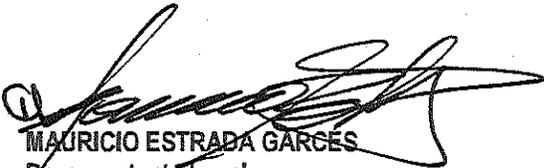
### 38. ANEXOS:

- Anexo No. 1. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia de Fiduciaria Colmena S.A.
- Anexo No. 2. Certificado de existencia y representación del Fideicomitente.
- Anexo No. 3. Reglamento del Inversión del Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil
- Anexo No. 4. Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información y el Manual de Publicidad de la Fiduciaria.

En señal de aceptación de lo aquí estipulado, en dos (2) ejemplares de igual valor a los catorce (14) días del mes mayo de 2019.

**EL FIDEICOMITENTE:**

**LA FIDUCIARIA:**

  
**MAURICIO ESTRADA GÁRCES**  
Representante Legal  
**CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**

  
**LUZ MARÍA ALVÁREZ ECHAVARRÍA**  
Representante legal  
**FIDUCIARIA COLMENA S. A.**

