

## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS

### VIVO PARK 2

Entre los suscritos: **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número uno (1) del dos (02) de enero de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, la cual mediante Acta No. 9 de Asamblea de Accionistas del veintiuno (21) de julio de dos mil once (2011), debidamente inscrita el ocho (08) de agosto de dos mil once (2011) bajo el Número 01502112 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. 900.192.711-6, representada en el presente CONTRATO por **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.375.076, quien actúa en calidad de Gerente General y Representante Legal, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y quien para los efectos del presente documento se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.419.853, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la FIDUCIARIA, han decidido celebrar de manera libre y espontánea el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS en adelante el “CONTRATO”, el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

### DECLARACIONES

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara a través de su representante legal:

1. Que es una persona jurídica constituida conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que goza de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este contrato de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente negocio no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente contrato fiduciario, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente contrato fiduciario.
5. Que conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
6. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente CONTRATO, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
7. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el CONTRATO, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
8. Que fue advertido del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente llegue a tener conocimiento de

cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.

9. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente CONTRATO, la suficiente información por parte de la FIDUCIARIA sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente Contrato.

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, adelantará por su cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) denominado Vivo Park 2, en adelante el PROYECTO, a desarrollarse en un lote de terreno ubicado en la diagonal 15D # 98A – 30 en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1619151 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, que estará conformado por siete etapas y un total de 1.120 unidades inmobiliarias. Para el desarrollo del PROYECTO, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que constituirá un patrimonio autónomo con fines inmobiliarios.

**SEGUNDA:** que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se encuentra en proceso de obtención ante las autoridades competentes, de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda y la licencia de construcción. Este trámite se adelantará con el fin de obtener las licencias y protocolizar en un futuro los contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el presente contrato.

**TERCERA:** que teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, en adelante los “CLIENTES”, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha solicitado a la FIDUCIARIA el recaudo y la administración de los dineros provenientes de la promoción y comercialización del PROYECTO, para que los CLIENTES se vinculen con la FIDUCIARIA y ésta reciba y administre las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, a través de contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con la finalidad de que cumplidas las condiciones más adelante señaladas, dichas sumas sean entregadas al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien las destinará a la construcción del PROYECTO.

**CUARTA:** que en virtud de lo anterior, la entrega de los recursos indicados en el presente CONTRATO estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cumpla con las condiciones más adelante señaladas. De no hacerlo, la FIDUCIARIA restituirá a los CLIENTES los dineros entregados por estos junto con los rendimientos que se hubiesen generado, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan.

**QUINTA:** la FIDUCIARIA no tiene, ni tendrá participación alguna con la construcción, comercialización, venta o supervisión del PROYECTO y su actividad durante el desarrollo del presente CONTRATO y durante la etapa de preventas, se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los CLIENTES. De conformidad con la Ley 1796 de 2016, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será el único responsable de las obligaciones del “Enajenador” de que trata la mencionada ley, y por ende responderá por las gestiones de construcción, comercialización, venta y supervisión del PROYECTO.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS, que se registrará por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

**CLIENTES:** son las personas naturales o jurídicas que suscriben CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

**CONSTRUCTORA:** es la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.** quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

**CONTRATO DE ENCARGO O CONTRATO:** es el presente contrato celebrado entre la FIDUCIARIA y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin separar las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO.

**ENCARGANTE COMERCIALIZADOR:** es la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.**

**ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS:** son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan los requisitos establecidos para este efecto.

**FIDUCIARIA:** es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR:** es el vehículo mediante el cual la FIDUCIARIA realiza la administración colectiva de los recursos líquidos y su principal objeto es el crecimiento de capital por acumulación de rendimientos diarios, integrado por un número plural de personas determinables.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** es el acto particular por medio del cual se concede autorización al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito

**LOTE:** es un lote de terreno ubicado en la diagonal 15D # 98A – 30 en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1619151 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, donde el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR desarrollará el PROYECTO.

**PUNTO DE EQUILIBRIO:** es el porcentaje de ventas necesarias para el desarrollo del PROYECTO. El punto de equilibrio es el establecido por el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, deberá ser certificado por su contador público, el cual será validado por la FIDUCIARIA.

**PROYECTO:** por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el LOTE, con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO es por cuenta

exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y estará conformado por seis etapas y un total de 960 unidades inmobiliarias y será un proyecto de vivienda de interés social (VIS) que cumplirá con los requisitos establecidos en la normatividad vigente sobre el particular.

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA:** es la radicación que adelanta el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en calidad de enajenador de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los inmuebles en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006, el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021.

**SEGUNDA.- OBJETO:** el objeto del presente contrato consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante de la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES contratos de ENCARGO FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, por el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021, antes de la fecha del término de duración de cada una de las etapas o sus prórrogas si las hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la *“Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda”*;
2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO o para cada una de las etapas de comercialización;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas el cual ha sido determinado de la siguiente manera:
  - a. Equivalente al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, es decir, seiscientos setenta y dos (672) de las mil ciento veinte (1.120) unidades inmobiliarias que lo conforman o en todo caso el equivalente al 60% de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para el PROYECTO.

- b. Equivalente y de manera independiente, al número de unidades inmobiliarias establecido en cada una de las Etapas del PROYECTO así:

**Etapa Uno (1) - Torre 1:** corresponde al sesenta por ciento (60 %) de las unidades inmobiliarias, es decir noventa y seis (96) de las ciento sesenta (160) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60 % de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

**Etapa Dos (2) - Torre 2:** corresponde al sesenta por ciento (60 %) de las unidades inmobiliarias, es decir noventa y seis (96) de las ciento sesenta (160) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60 % de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

**Etapa Tres (3) – Torre 3:** corresponde al sesenta por ciento (60 %) de las unidades inmobiliarias, es decir noventa y seis (96) de las ciento sesenta (160) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60 % de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

**Etapa Cuatro (4) – Torre 4:** corresponde al sesenta por ciento (60 %) de las unidades inmobiliarias, es decir noventa y seis (96) de las ciento sesenta (160) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60 % de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

**Etapa Cinco (5) – Torre 5:** corresponde al sesenta por ciento (60 %) de las unidades inmobiliarias, es decir noventa y seis (96) de las ciento sesenta (160) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60 % de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

**Etapa Seis (6) – Torre 6:** corresponde al sesenta por ciento (60 %) de las unidades inmobiliarias, es decir noventa y seis (96) de las ciento sesenta (160) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60 % de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

**Etapa Siete (7) – Torre 7:** corresponde al sesenta por ciento (60 %) de las unidades inmobiliarias, es decir noventa y seis (96) de las ciento sesenta (160) que la conforman o en todo caso el caso el equivalente al 60% de las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción para esta etapa.

- c. Igualmente podrá cumplirse el punto de equilibrio para las etapas que indique el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, que en todo caso deberá corresponder al sesenta por ciento (60%) de las unidades inmobiliarias que conformen las etapas del PROYECTO informadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el momento de solicitar el desembolso de los recursos administrados.

Lo anterior deberá ser certificado por el contador público y el Representante legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En caso de optar por las opciones a. o c. el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá manifestar en esta certificación que el desarrollo del PROYECTO no se verá afectado y podrá desarrollarse en su totalidad.

- d. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR podrá utilizar como cálculo para el desembolso de alguna de las etapas las unidades inmobiliarias de etapas que ya cumplieron condiciones para desembolso, siempre y cuando la etapa individual que va a desembolsarse alcance el 40% de las ventas.

4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante legal y contador público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.
5. Que haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.
6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se va a desarrollar el PROYECTO no presenta(n) problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificado de tradición y libertad del(los) LOTE(S) con fecha de expedición no superior a treinta (30) días; y
7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** no se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio a los CLIENTES que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior al plazo estipulado como duración de este CONTRATO, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud del mismo deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

**PARÁGRAFO TERCERO:** en el evento en que vencido el plazo del CONTRATO y su prórroga si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informar a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos, junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos, impuestos y retención en la fuente a que haya lugar. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de solicitud ante la FIDUCIARIA por parte de los CLIENTES.

**PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR las condiciones antes mencionadas, este último atenderá directamente tal desistimiento.

**PARÁGRAFO QUINTO:** si de la revisión de los documentos de que trata el numeral sexto (6º) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Cuarta (Duración) del presente CONTRATO.

**PARÁGRAFO SEXTO:** una vez se evidencie que se cumplieron las condiciones aquí señaladas, la FIDUCIARIA realizará el desembolso al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que este constituya para el desarrollo del PROYECTO, de la totalidad de los recursos recibidos de parte de los CLIENTES asociados al PROYECTO junto con los rendimientos si los hubiere menos los impuestos y retención en la fuente según corresponda, quedando aquel como responsable frente a los CLIENTES y a terceros.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** en el evento en que al momento del cumplimiento de condiciones, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hubiese constituido un patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO, los recursos administrados serán girados a dicho patrimonio autónomo.

**TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS:** para que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación de la unidad inmobiliaria, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Que el CLIENTE haya constituido un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA.
2. Que el CLIENTE cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR la cual hace parte integral del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** en el evento en que el CLIENTE incumpla en plan de pagos, éste podrá si así lo indica el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.

No obstante lo anterior si EL(LOS) CLIENTE(S) incumple(n) el plan de pagos, y EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR opta por no solicitar la terminación del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, podrá cobrarle a EL(LOS) CLIENTE(S) intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley sobre el valor de la cuota o cuotas incumplidas. Dichos intereses serán depositados por EL (LOS) CLIENTE(S) junto con las cuotas conforme a lo señalado en el plan de pagos. Teniendo en cuenta lo anterior, la identificación del recaudo, facturación, contabilización y la responsabilidad tributaria de las sumas correspondientes a intereses de mora será única y exclusivamente del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y serán entregadas al mismo únicamente al cumplimiento de los requisitos mencionados en la cláusula segunda. Es importante precisar que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación de los intereses de mora.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar que los CLIENTES deberán completar el proceso de vinculación con la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria, para lo cual estos entregarán la totalidad de los documentos solicitados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de manera oportuna con el fin de culminar el proceso de vinculación en el plazo anteriormente citado. En el evento que el proceso de vinculación de los CLIENTES no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que estos desisten de la

separación de la unidad inmobiliaria objeto de negociación y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR estará facultado para disponer de la unidad inmobiliaria a favor de nuevos clientes interesados en la misma y hacer efectiva la cláusula penal establecida en el presente CONTRATO y en la carátula y/o constancia de apertura del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

**PARÁGRAFO TERCERO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a realizar todas las actuaciones necesarias y que de él dependan para que se realice la vinculación de los CLIENTES (diligenciado en su integridad el formulario *Nos Interesa Conocerlo*, realizado la entrevista y adjuntados los soportes exigidos) dentro del término antes señalado. No obstante lo anterior, en el evento en que no se logre la vinculación de los potenciales CLIENTES, la devolución de los recursos producto de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria de aquellos potenciales CLIENTES que no culminaron el proceso de vinculación, será realizada por la FIDUCIARIA a estos.

**CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS:** los recursos entregados a través de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del CONTRATO. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar las características y condiciones del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto previamente a la celebración de este CONTRATO.

La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el sitio web [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com), para su consulta.

**QUINTA. CLÁUSULA PENAL:** será la señalada en el numeral sexto de la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la cual será acordada directamente entre el CLIENTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sin intervención alguna de la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO:** de conformidad con lo manifestado por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se acordará con cada uno de los CLIENTES la siguiente cláusula penal, **frente a lo cual se reitera que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación de la misma.**

*“PENSA POR RETIRO: En caso de que se produzca mi retiro del negocio en los términos indicados en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS al que me vinculo a través del presente contrato, AUTORIZO A QUE SE ME DESCUENTE LA SUMA EQUIVALENTE AL NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO, a título de pena y que no supere el diez por ciento (10%) del valor total del inmueble a favor del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. La FIDUCIARIA pondrá a mi disposición el remanente de los recursos en los términos establecidos en la cláusula Décima Primera del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto.*

*Al cobrar la cláusula penal del 10%, adicionalmente de los valores recaudados se retienen los recursos que se cobraron como intereses de mora al plan de pagos y estos no son parte de la cláusula penal.*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA debe realizar el conocimiento del cliente en los términos



indicado en la norma mencionada, EL ENCARGANTE instruye a la FIDUCIARIA, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, LA SUMA EQUIVALENTE AL NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO, a título de pena y que no supere el diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, la cual se girará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a título de pena por retiro y por tanto, se entenderá incumplido el presente documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del ENCARGANTE, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o de la FIDUCIARIA, de conformidad con el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS al cual me vinculo como ENCARGANTE con la suscripción del presente documento, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del mismo

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR manifiesta con fines estrictamente informativos que en el contrato de promesa de compraventa que se celebre en el futuro con EL ENCARGANTE para la adquisición de la unidad inmobiliaria, se pactará una pena y/o sanción por retiro escalonada así:

a) En el evento en que el ENCARGANTE se retire del negocio dentro del periodo comprendido entre el periodo de la vinculación y los seis (06) meses previos a la firma de la escritura de compraventa mediante la cual se transfiera la respectiva unidad inmobiliaria, se causará una pena equivalente al NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO, a título de pena y que no supere el DIEZ (10%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.

b) En el evento en que el ENCARGANTE se retire del negocio en el periodo comprendido entre los seis y tres meses previos a la firma de la escritura de compraventa mediante la cual se transfiera la respectiva unidad inmobiliaria, se causará una pena equivalente al NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO, a título de pena y que no supere el QUINCE (15%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.

c) En el evento en que el ENCARGANTE se retire del negocio en el periodo comprendido entre los tres (3) meses previos a la firma de la escritura de compraventa mediante la cual se transfiera la respectiva unidad inmobiliaria o con posterioridad a la fecha pactada para el otorgamiento de dicha escritura, se causará una pena equivalente al NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO, a título de pena y que no supere el VEINTE (20%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.

No obstante, lo anterior, en caso de que no se haga efectiva la cláusula penal, se cobrará la suma equivalente a DOS SALARIO MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES a la fecha del retiro, por concepto de gastos administrativos más los intereses de mora causados durante la vigencia del contrato si aplican. “

**SEXTA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Celebrar con los CLIENTES los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO.

2. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente Contrato.
3. Llevar la contabilidad en la forma establecida para este efecto y de conformidad con la normatividad vigente.
4. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO los dineros administrados.
5. Autorizar el abogado que adelantará el estudio de títulos necesario para determinar la viabilidad para el desarrollo del Proyecto en el LOTE.
6. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima novena del presente contrato.
7. Presentar a los CLIENTES informes semestrales conforme a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, incluyendo la duración del presente contrato y las prórrogas del mismo si las llegare a haber.
8. Remitir copia del presente contrato a los CLIENTES al correo electrónico registrado, una vez perfeccionados los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, es decir, surtido el proceso de vinculación y entregados los primeros recursos de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES.

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

1. Exigir al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
2. Percibir la comisión pactada.
3. Abstenerse de recibir recursos de los CLIENTES en el evento en que los mismos se encuentren en Listas de Cautela.
4. Descontar de las sumas a desembolsar el valor de las comisiones fiduciarias adeudadas.
5. Los demás reconocidos por la ley o en el presente Contrato.

**SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente Contrato tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES las modificaciones a las condiciones técnicas tales como cambios en el área de la unidad inmobiliaria separada y/o de las áreas comunes y cualquier otra modificación que afecte la decisión de separación de la unidad inmobiliaria, que se presenten durante la etapa de Preventas correspondientes a ajustes o requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, para que en el evento en que los CLIENTES no estén de acuerdo con dichas modificaciones puedan desistir de su vinculación, sin que esto genere ningún tipo de sanción ni penalidad para los CLIENTES y remitir certificación a la FIDUCIARIA frente a que se presentó oportunamente dicha información a todos los CLIENTES.
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y suscribir un otrosí con estos últimos en constancia de aceptación de los cambios efectuados.
3. Informar a los CLIENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
4. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE

UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar, en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este Contrato, o que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian.

5. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES.
6. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los encargos fiduciarios, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 6 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.
7. Realizar las gestiones y trámites necesarios para la vinculación de los potenciales CLIENTES.
8. Remitir a los CLIENTES una comunicación informando las prórrogas a realizar al presente contrato, en el evento que las llegaré a haber y las razones que dieron lugar a ellas, para que estos últimos, dentro del término establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, manifiesten su intención de continuar o desistir del negocio.
9. Remitir a la FIDUCIARIA, previo a cualquier suscripción de prórrogas, en el evento que las llegare a haber, una certificación suscrita por su representante legal en donde informe los términos de las comunicaciones señaladas en el numeral precedente y que se ha informado a todos los CLIENTES vinculados al PROYECTO.
10. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA.
11. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y los CLIENTES.
12. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
13. Indicar a los CLIENTES que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
14. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR adelante para promocionar el PROYECTO.
15. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios.
16. Suscribir los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS por medio de los funcionarios que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya facultado para tal efecto. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete con la FIDUCIARIA a que los mencionados contratos sólo podrán ser suscritos por las personas debidamente habilitadas para ello.
17. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.
18. Suministrar a los CLIENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
19. Ser responsable ante los CLIENTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en el numeral 2º del artículo 2º de la Ley 1796 de 2016, en concordancia, con la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio,

teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios.

20. Responder ante la FIDUCIARIA por cualquier contingencia judicial o extrajudicial que se llegare a presentar en su contra con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente CONTRATO y de cada uno de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
21. Responder patrimonialmente por cualquier multa, sanción o indemnización que se genere a cargo de la FIDUCIARIA, con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente CONTRATO y de cada uno de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
22. Remitir a la FIDUCIARIA los soportes, documentos e información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los CLIENTES.
23. Remitir mensualmente a la Fiduciaria, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un informe en el formato definido por ésta que contendrá el estado de cartera de los Clientes del mes inmediatamente anterior.
24. Realizar el proceso de facturación de los intereses de mora cuando haya lugar a ello e informar por escrito a la FIDUCIARIA identificando el CLIENTE y los valores cobrados.

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones.
2. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido sobre el particular en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Los demás reconocidos por la ley o en el presente Contrato.

**OCTAVA.- BIENES:** los bienes que conforman el presente Contrato son:

1. Los recursos entregados por los CLIENTES, los cuales serán invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por la FIDUCIARIA. Para que estos recursos sean recibidos, los CLIENTES deberán ser aceptados por la FIDUCIARIA con arreglo a sus procedimientos de vinculación y verificación de procedencia y origen lícito de fondos.
2. Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR hasta tanto se evidencien las condiciones establecidas en la cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.
3. Los rendimientos que se generen por la administración de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR estarán destinados al cumplimiento del Objeto del presente Contrato, esto es, que serán entregados al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR junto con los recursos entregados por los CLIENTES; no obstante, la FIDUCIARIA no garantiza rendimientos sobre los recursos administrados. En el evento en que no se acredite por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR el cumplimiento de las condiciones establecidas dentro del término establecido para este efecto, los rendimientos generados serán entregados a los CLIENTES junto con las sumas por ellos entregadas.

**NOVENA.-RECEPCIÓN DE CUOTAS:** la recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos será realizada por la FIDUCIARIA en los canales que ella determine para tal efecto.

**PARÁGRAFO:** la FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

**DÉCIMA.- ENTREGA DE DINEROS:** los dineros objeto del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, en la forma como se indicó en la cláusula segunda de presente contrato, previas las deducciones de las comisiones pactadas en el mismo que se encuentren pendientes de pago.

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** la FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través de la rendición final de cuentas el acacimiento de las condiciones para el desembolso de los recursos o su incumplimiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** los rendimientos que se generen por la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR no serán imputables al precio de unidades inmobiliarias y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR los registrará como ingresos del PROYECTO.

**DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD:** las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En consecuencia, se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato.

**PARÁGRAFO.- ADVERTENCIA:** en los eventos que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no remita en los tiempos establecidos la información de los CLIENTES para la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR o que los CLIENTES informen desconocer el procedimiento de recaudo de los recursos previo a la inversión de los mismos será responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a los CLIENTES de la imposibilidad de invertir los recursos en el fondo mencionado.

Asimismo, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES ni ante el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR; así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en los casos en que se evidencie que éste último cumplió las condiciones enunciadas en la cláusula segunda.

**DÉCIMA SEGUNDA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS:** en los avisos publicitarios que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR por su propia cuenta para promocionar el proyecto de construcción en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los clientes, es un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

2. La siguiente leyenda: "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO".
3. Por otra parte, deberá anotarse que "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA".

**PARÁGRAFO PRIMERO:** en la publicidad y promoción que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la FIDUCIARIA; no pueden aparecer expresiones tales como "con el respaldo de FIDUCIARIA DAVIVIENDA" o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** el arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hará parte integral del presente Contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a indemnizar a la FIDUCIARIA por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO CUARTO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No.029 de 2014.

**DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios la suma mensual anticipada equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

1. Para el mes de la apertura del primer contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.
2. Para los siguientes meses y durante la vigencia del presente contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** a estas comisiones se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** la FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico [facturas.planeacion@constructoracapital.com](mailto:facturas.planeacion@constructoracapital.com) las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR notificará el cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí al presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

**DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN:** el término de duración del presente Contrato será de cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

Para la Etapa Uno (1), la duración se contará a partir de la suscripción del presente documento y para la Etapa Dos (2) la duración será contada a partir de la fecha indicada en la comunicación o correo electrónico remitido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR como fecha de iniciación de las preventas de la referida etapa. Dicha notificación deberá ser entregada a la FIDUCIARIA por lo menos con tres (3) días hábiles de antelación al inicio de ventas de la mencionada Etapa.

**DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** el presente Contrato terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
3. Por disolución de la entidad fiduciaria.
4. Por vencimiento del término estipulado.
5. Por incumplimiento del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos.
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
7. Por no haberse realizado la apertura de encargos fiduciarios correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente CONTRATO.
8. Por mutuo acuerdo entre las partes.

**DÉCIMA SEXTA.- CESIÓN:** Una vez perfeccionado el presente CONTRATO, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no podrá cederlo en todo o en parte, sin la previa aceptación escrita de la FIDUCIARIA. Toda cesión deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos legales y los exigidos por la FIDUCIARIA. Esta cesión se materializará mediante un otrosí al presente Contrato. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá informar sobre dicha cesión a los CLIENTES, quedando estos en libertad de continuar o no con la negociación y quienes no estén de acuerdo, se podrán retirar sin que se genere ningún tipo de penalización. Lo anterior deberá ser certificado a la FIDUCIARIA, previa celebración del otrosí correspondiente.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA SARLAFT:** en el evento en que una vez firmado el presente contrato, se establezca que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el presente contrato, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a: (i) mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma, (ii) autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar

la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR realizará las entrevistas de conocimiento al cliente en los términos y condiciones establecidos en las políticas que enmarcan el sistema de administración del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT de la FIDUCIARIA, como complemento al diligenciamiento del documento denominado “Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted” correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Para tal efecto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR empleará sus funcionarios quienes deberán estar previamente capacitados por la FIDUCIARIA, a través del material entregado para desarrollar dicha actividad. Responsabilidad que se entenderá cumplida con la firma del funcionario del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los documentos “Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted” correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Por tal motivo, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se compromete a realizar las actividades descritas en el presente párrafo, con la mayor diligencia y cuidado, atendiendo los lineamientos suministrados por la FIDUCIARIA para este efecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que, como consecuencia del mencionado proceso, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los CLIENTES en los siguientes casos:

- a. Cuando se evidencie que los CLIENTES han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.
- b. En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, los CLIENTES no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.
- c. Cuando el CLIENTE suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial. En los anteriores casos, los encargos no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula segunda de este contrato y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos clientes que previamente habían sido vinculados.

**DÉCIMA OCTAVA.- CLÁUSULA FATCA – CRS:** El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR manifiesta que a través del presente contrato se le está informando por parte de la FIDUCIARIA, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act.) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la FIDUCIARIA que en cumplimiento de dichos acuerdos y las resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado. Adicionalmente, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a informar inmediatamente a la FIDUCIARIA, cualquier cambio de circunstancias en la información.

Así mismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato “Nos Interesa Conocerlo cuéntenos de usted” que tienen la calidad de



“U.S. Person” (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad “U.S. Person” o impactado por la Ley CRS por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula tercera de este contrato. En el evento que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad “U.S. Person” o sea impactada por la Ley CRS, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

**PARÁGRAFO:** la FIDUCIARIA realizará la debida diligencia y proceso de conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o desvincular al CLIENTE

**DÉCIMA NOVENA.- RENDICIÓN DE CUENTAS:** la FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA.- LIQUIDACIÓN:** a la terminación del presente Contrato y dentro de los siguientes cuarenta y cinco días hábiles, la FIDUCIARIA presentará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscriben y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE BANCOS DE DATOS:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente Contrato. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR con el sistema financiero.

**PARÁGRAFO PRIMERO: AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente contrato, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares, y (iii) desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** la FIDUCIARIA manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

**PARÁGRAFO TERCERO:** en el evento en que la ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan deberá interponerlos directamente ante la FIDUCIARIA. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o considere que han sido atendidos desfavorablemente, podrá si lo considera pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- ARREGLO DE DIFERENCIAS:** las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este CONTRATO podrán ser resueltas libremente mediante: (i) mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa, o, (ii) justicia ordinaria, o, (iii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA TERCERA.- INFORMACIÓN DE RIESGOS:** en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la FIDUCIARIA ha advertido al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los contratos fiduciarios, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato. De igual forma, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al negocio, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la FIDUCIARIA para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la FIDUCIARIA realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente Contrato.

Asimismo, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

**VIGÉSIMA CUARTA.- MÉRITO EJECUTIVO:** las partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

**VIGÉSIMA QUINTA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico [contactenos@davivienda.com](mailto:contactenos@davivienda.com). Asimismo podrá acudir al defensor del consumidor financiero designado por la Fiduciaria, doctor ANDRÉS AUGUSTO GARAVITO COLMENARES, como defensor principal, y como suplente, el doctor José Guillermo Peña González, quienes atenderán tales reclamaciones en la Avenida 19 # 114-09 Oficina 502, teléfonos 601 21313 70 / 601 2131322 en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm, al correo electrónico [defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com](mailto:defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com) o a través de la página web <https://www.defensoriappgabogadosasociados.com/>, abogados de la oficina PG Abogados Asociados; o a quien haga sus veces. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com). Igualmente se precisa que los trámites ante el defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las Partes

**VIGÉSIMA SEXTA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES:** las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la Calle 122 No. 23 - 55, en la ciudad de Bogotá y al correo electrónico [Isabel.vasquez@constructoracapital.com](mailto:Isabel.vasquez@constructoracapital.com); y la FIDUCIARIA en la Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2º de la ciudad de Bogotá D.C.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.-** Las Partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- DECLARACIÓN:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que conoce y acepta el contenido de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, contrato de adhesión sujeto a revisión y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021086295-002-000, en especial frente a las obligaciones y derechos que de dicho contrato surgen para el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com): Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click.

Las Partes declaran que los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren por apertura virtual, se entenderán suscritos por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a través del mecanismo de firma electrónica mediante acuerdo, por lo tanto el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS se entenderá suscrito por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuando se incluya el NIT del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el documento denominado “Constancia de Apertura”.

**VIGÉSIMA NOVENA.- INDEMNIDAD.-** El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mantendrá indemne a la FIDUCIARIA, sus accionistas, funcionarios, directores y/o empleados, de todas las pérdidas y/o daños directos materializados contra la FIDUCIARIA, incluyendo sin limitarse a multas, sanciones y/o similares emitidas por cualquier autoridad, ente de control o supervisión. La indemnidad se mantendrá, durante la ejecución de la relación contractual, e incluso posteriormente a la liquidación del presente CONTRATO. Esta se hará extensiva a cualquier reclamación, acción, o decisiones judiciales, en que incurra la FIDUCIARIA en virtud de: (i) la celebración de este CONTRATO, y el cumplimiento de las obligaciones de la FIDUCIARIA bajo el mismo; (ii) la veracidad de las declaraciones y/o garantías otorgadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR; y (iii) el incumplimiento de las obligaciones del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Ante cualquier pérdida o daño materializado que sufra y/o pueda sufrir la FIDUCIARIA por los eventos descritos anteriormente, la FIDUCIARIA llamará en garantía al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien se obliga a intervenir en los procedimientos aplicables, y a responder patrimonialmente por dichas pérdidas o daños que se generen a cargo de la FIDUCIARIA por tales contingencias, pagando la totalidad de los valores correspondientes, o reembolsándolos a la FIDUCIARIA.

Para todos los efectos y cobro generado por los anteriores conceptos en que eventualmente incurra la FIDUCIARIA, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR reconoce y acepta que es título que presta mérito ejecutivo, ante cualquier clase de autoridad, la cuenta de cobro que genere la FIDUCIARIA, de la cual dará traslado al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que un término máximo de Tres (3) días hábiles reembolse los valores adeudados o de lo contrario la FIDUCIARIA se reservará el inicio de toda acción judicial que considere para recaudar los mismos.

**TRIGÉSIMA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA:** las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Contrato, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012 los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.** Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente contrato el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

**LA FIDUCIARIA**

**EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**

**FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**  
**CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**  
Representante Legal Suplente

**CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S**  
**PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**  
Representante Legal