



## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO ESKALA

### I. PARTES

- **FIDEICOMITENTE: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** identificada con NIT. 900.192.711-6 sociedad constituida mediante escritura pública número uno (0000001) del dos (02) de enero de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (08) de enero de dos mil ocho (2008) bajo el número 01182366 del Libro IX], que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato como anexo.
- **FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato.

### II. CONSIDERACIONES

1. Que el FIDEICOMITENTE planea desarrollar a través del presente Encargo, la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado Eskala, ubicado en Bogotá, compuesto por mil seiscientos cincuenta y dos (1.652) apartamentos VIS de renovación urbana y 12 locales comerciales, divididos en seis (6) etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente de la siguiente forma: (en adelante el PROYECTO):
  - a. Etapa 1: Torre 6 – 201 apartamentos
  - b. Etapa 2: Torre 5 – 336 apartamentos
  - c. Etapa 3: Torre 4 – 309 apartamentos y 2 locales
  - d. Etapa 4: Torre 3 – 256 apartamentos y 3 locales
  - e. Etapa 5: Torre 2 – 346 apartamentos y 4 locales
  - f. Etapa 6: Torre 1 – 204 apartamentos y 2 locales
2. Que el predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO se originará en el predio de mayor extensión que se encuentra identificado con el folio de matrícula No. 50C-1302426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.



3. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Capítulo I del Título II de la Parte II, es deber de la FIDUCIARIA realizar la evaluación y verificación, de los aspectos contenidos en el subnumeral 5.2.1. según aplique.
4. Que el FIDEICOMITENTE será el único responsable de realizar directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO, sin intervención de la FIDUCIARIA.
5. Que el FIDEICOMITENTE requiere implementar un esquema fiduciario a través del cual: (i) los interesados en adquirir una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), suscriban los contratos de vinculación (en adelante los CONTRATOS DE VINCULACIÓN) con el fin de adherirse al presente contrato y constituir una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducicorp Vista (en adelante FIC) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA (en adelante el CONTRATO DE VINCULACIÓN), hasta tanto se acrediten o no las condiciones establecidas en el presente contrato (en adelante las CONDICIONES DE GIRO); y (ii) que el FIDEICOMITENTE, a través de un anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN, informará a los ENCARGANTES las condiciones y características generales del PROYECTO, de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que el ENCARGANTE estaría interesado en adquirir, junto con el precio de la(s) misma(s).
6. Que el FIDEICOMITENTE constituirá un patrimonio autónomo cuya finalidad exclusiva será servir de instrumento fiduciario para el desarrollo del PROYECTO.
7. Que durante la etapa precontractual, el FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

### III. CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO Y FINALIDAD:** El objeto del presente contrato es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los RECURSOS que transfieran los ENCARGANTES, y que serán administrados por la FIDUCIARIA en una cuenta de inversión abierta en el FIC, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto el FIDEICOMITENTE acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ocurrido lo cual, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, para entregarlos al patrimonio autónomo constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO. En caso de no cumplirse dichas CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA restituirá los RECURSOS a los ENCARGANTES.

**SEGUNDA. - BENEFICIARIO:** El presente contrato se celebra en favor del FIDEICOMITENTE, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las



CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTES junto con sus rendimientos, si hubiere lugar a ellos, serán entregados al patrimonio autónomo que EL FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente será considerado BENEFICIARIO del presente contrato al FIDEICOMITENTE sobre los recursos de las penalidades convenidas entre este y el ENCAGANTE y cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de las cesiones a terceros de los CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Sin perjuicio de lo anterior, los ENCARGANTES serán beneficiarios respecto de los recursos entregados por estos, junto con sus rendimientos, si hubiere lugar a ellos, hasta el momento en que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en el entendido que dichos recursos continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

**TERCERA. - PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:**

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con el FIDEICOMITENTE y con posterior aceptación de la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la unidad inmobiliaria del PROYECTO a adquirir; y (ii) el compromiso de abonar los recursos dinerarios que se determinen en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
2. En el CONTRATO DE VINCULACIÓN se incluirá la autorización a la FIDUCIARIA para la transferencia de la totalidad de los recursos dinerarios existentes en el FIC a favor del patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte del FIDEICOMITENTE las CONDICIONES DE GIRO, para que el FIDEICOMITENTE los destine al desarrollo del PROYECTO; o que, en caso de no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se libere la restricción de retiro sobre los mismos y sean entregados a cada ENCARGANTE según su instrucción.
3. Para la apertura de cada cuenta de inversión en el FIC y la suscripción de cada CONTRATO DE VINCULACIÓN, el FIDEICOMITENTE entregará al ENCARGANTE el formulario de vinculación de la FIDUCIARIA y el prospecto y reglamento del FIC, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, estando consecuentemente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA. Efectuado lo anterior, el FIDEICOMITENTE procederá en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
4. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACION y a restringir inmediata e irrevocablemente el retiro de recursos de la respectiva cuenta de inversión en el FIC, hasta que el FIDEICOMITENTE cumpla las CONDICIONES DE GIRO o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, el FIDEICOMITENTE no las acredite, proceda a realizar la entrega de los recursos a los ENCARGANTES de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.



5. En el evento de desistimiento del PROYECTO por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, o en caso de incumplimiento por más de treinta (30) días calendario en las aportaciones al FIC y/o de una (01) cuota, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la cuenta de inversión en el FIC, la pena prevista en entre el FIDEICOMITENTE y el ENCARGANTE. Los recursos correspondientes después de descontada la penalidad serán girados a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, los cuales se encuentran descritos en la página web de la FIDUCIARIA en la sección de “preguntas frecuentes” dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.
6. EL FIDEICOMITENTE podrá desistir unilateralmente a uno o varios ENCARGANTE(S), siempre y cuando notifique por escrito al ENCARGANTE y a LA FIDUCIARIA su decisión de desistir. Se tendrá como fecha de terminación del respectivo encargo de inversión individual la fecha en que el ENCARGANTE haya recibido la notificación escrita de desistimiento. Una vez notificado el desistimiento unilateral por parte del FIDEICOMITENTE, éste deberá pagar al ENCARGANTE, a título de compensación la pena prevista entre el ENCARGANTE y el FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE deberá pagar dentro de los tres (3) días siguientes a la comunicación remitida a la FIDUCIARIA, la compensación establecida mediante consignación en la cuenta de inversión del ENCARGANTE y remitir a esta última copia del soporte de consignación correspondiente siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y el ENCARGANTE haya entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE.

[ ]

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que el FIDEICOMITENTE identifique antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO que el PROYECTO no es viable financieramente y lo sustente a la FIDUCIARIA y a los ENCARGANTES, podrá desistir a estos últimos e instruirá a la FIDUCIARIA para que devuelva los recursos junto con sus rendimientos a los ENCARGANTES. Este desistimiento no generará sanción para ninguna de las partes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los recaudos de los recursos provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En ningún caso, el FIDEICOMITENTE podrá de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario. En caso de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incumpla con esta obligación de NO HACER, declara expresamente que se aprovechó del error ajeno y en tal medida será acreedor de las acciones civiles y penales derivadas de tal conducta. Igualmente, la FIDUCIARIA podrá suspender



giros al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en caso de tener indicios de este incumplimiento.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En ningún caso, el FIDEICOMITENTE, a través de la presente estructura fiduciaria, podrá realizar canjes o fijar como aportes de los ENCARGANTES, bienes o activos distintos a dinero.

**CUARTA. - CONDICIONES DE GIRO.** La FIDUCIARIA entregará al patrimonio autónomo constituido por el FIDEICOMITENTE para desarrollo del PROYECTO, los recursos dinerarios depositados por los ENCARGANTES en el FIC, junto con sus respectivos rendimientos, cuando el FIDEICOMITENTE acredite a más tardar dentro de los treinta y seis (36) meses, contados desde la fecha de constitución de la primera cuenta de inversión en el FIC para el recaudo de las ventas de la primera etapa y, para las demás etapas desde la notificación del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA del inicio de la preventa de la etapa respectiva, las siguientes condiciones para cada ETAPA:

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES que permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor proyectado de ventas de la respectiva ETAPA del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIC.
- **Condición Financiera:** Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE y el contador de este, en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos, (iii) que en caso de existir crédito constructor el desembolso del mismo será realizado al Fideicomiso Inmobiliario FAI San Rafael cuya vocera y administradora será la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y (iv) que la prefactibilidad consolidada no afecta la viabilidad del proyecto.
- **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo cuya titularidad se encuentre radicada en cabeza del FIDEICOMITENTE, debidamente ejecutoriadas. Así mismo, deberá acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.



El FIDEICOMITENTE deberá informar a la FIDUCIARIA, antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, si el PROYECTO requiere licencia y/o permisos y/o planes de acciones ambientales de acuerdo con la norma ambiental vigente. En caso de que el PROYECTO requiera licencia y/o permisos y/o planes de acciones ambientales deberán enviarlas a la FIDUCIARIA previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en caso contrario, deberá enviar una certificación expedida por el presentante legal donde conste este hecho.

- **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA el certificado de libertad y tradición y un estudio de títulos que cumpla con las políticas de la FIDUCIARIA, actualizado al momento de la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA, respecto del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, originado del inmueble en mayor extensión identificado con número de matrícula inmobiliaria 50C-1302426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias.

El concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al patrimonio autónomo constituido por el FIDEICOMITENTE con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, el cual podrá tener fideicomitentes adicionales al FIDEICOMITENTE.

El abogado externo certificará que realizó las gestiones establecidas en las políticas de la FIDUCIARIA sobre verificaciones de LA/FT/ADM y que no encontró ninguna señal de alerta luego de realizar el respectivo análisis.

El FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato manifiesta conocer y aceptar las políticas de estudio de títulos de la FIDUCIARIA y los requisitos que deberá cumplir el estudio de títulos para la acreditación de esta condición.

- **Otras condiciones: (i)** La celebración de un otrosí integral al contrato fiduciario denominado FA San Rafael, modificando la tipología del negocio a un fideicomiso de administración inmobiliaria, por parte del FIDEICOMITENTE cuya vocera y administradora es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y **(ii)** Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria.

**PARÁGRAFO PRIMERO: ENTREGA DE RECURSOS:** Acreditado el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo previsto en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, siempre y cuando el FIDEICOMITENTE cumpla con las condiciones adicionales establecidas para la disposición de recursos en el fideicomiso inmobiliario que constituya el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO.



**PARÁGRAFO SEGUNDO: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA FRENTE A LA ACREDITACION DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** La FIDUCIARIA no participó en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE. La FIDUCIARIA no responderá por la autenticidad y veracidad de los documentos presentados por el FIDEICOMITENTE para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO

**PARÁGRAFO TERCERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión en el FIC de los ENCARGANTES, y, si estos lo solicitan, se les entregarán los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron al FIC, si hubiere lugar a ellos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del FIC, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, los cuales se encuentran descritos en la página web de la FIDUCIARIA en la sección de “preguntas frecuentes”

Igualmente, la FIDUCIARIA informará a los ENCARGANTES al correo electrónico registrado al momento de la vinculación acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de penalidad alguna.

**PARÁGRAFO CUARTO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS.** En el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en el FIC serán de propiedad del FIDEICOMITENTE y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso, se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar al FIC para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, los rendimientos serán de los ENCARGANTES.

**QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**

1. Recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los recursos entregados por los ENCARGANTES en el FIC con sujeción a su Reglamento, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a su disposición en la página web [www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria](http://www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria)
3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los recursos del FIC, hasta la fecha en que el FIDEICOMITENTE deba dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO



4. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia de los recursos al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO.
5. Entregar los recursos de los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones del caso, cuando el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
6. Informar a los ENCARGANTES que los RECURSOS han sido entregados al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO una vez el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
7. Levantar la restricción de retiro de los recursos invertidos en la cuenta de inversión FIC de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO.
8. Rendir cuentas e informes a los ENCARGANTES y al FIDEICOMITENTE en los términos de la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 6 y 7 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
9. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM).
10. Preparar información financiera y contable con fines de supervisión de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que el FIDEICOMITENTE pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato, conforme lo dispuesto en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera y si el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lo instruye a la FIDUCIARIA, la misma se complementará con los marcos técnicos definidos por la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios.
11. Aceptar electrónicamente los CONTRATOS DE VINCULACION.
12. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

**PARÁGRAFO:** La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato en los siguientes eventos:

- i. Mora en el pago de la comisión fiduciaria.
- ii. Cuando en ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- iii. Cuando la FIDUCIARIA tuviere dudas fundadas sobre la naturaleza, alcance de sus facultades y obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, podrá pedir instrucciones a EL FIDEICOMITENTE y/o a la Superintendencia Financiera quedando en suspenso las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respectiva respuesta, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

**SEXTA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:**





1. Fijar los términos y condiciones de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
2. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre la constitución del FIC y entregar a cada uno de ellos el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto y Reglamento del FIC. Sin perjuicio de lo indicado, su vinculación estará sometida a las verificaciones que le corresponde realizar a la FIDUCIARIA, de acuerdo con las normas que la regulan.
3. Será obligación del FIDEICOMITENTE contar con todas las licencias y/o permisos necesarios para el desarrollo del PROYECTO de conformidad con la normativa legal vigente aplicable.
4. Remitir a la FIDUCIARIA el CONTRATO DE VINCULACIÓN debidamente suscrito por cada uno de los ENCARGANTES, junto con la constancia de vinculación de éstos a la FIDUCIARIA.
5. Cumplir con las disposiciones establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, respecto del acceso e información al consumidor financiero y los programas de publicidad.
6. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia del presente contrato a cada uno de los ENCARGANTES al momento de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
7. Realizar todas las gestiones y actividades de gerencia del PROYECTO y gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
8. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y (ii) un estado del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
9. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en los plazos señalados.
10. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
11. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM) y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente.
12. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria sobre el conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
13. Una vez recibidos los recursos entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
14. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para cubrir los demás gastos generados con



ocasión del presente contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.

15. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actuaciones sobre los mismos; y (ii) el estado del PROYECTO y del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
16. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los sub numerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Parte I, Título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
17. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento, la información suministrada por el FIDEICOMITENTE debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
18. EL FIDEICOMITENTE hará seguimiento a los condicionamientos establecidos por el financiador para el desembolso del crédito constructor de tal forma que no afecten la viabilidad financiera del PROYECTO.
19. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

#### **SÉPTIMA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:**

1. Exigir al FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del presente encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**OCTAVA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Corresponden a los enunciados a lo largo de este contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio.

**PARÁGRAFO.** - En razón a que el FIDEICOMITENTE es BENEFICIARIO del presente contrato, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

**NOVENA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES:** Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES los siguientes:

#### **9.1 Derechos:** Son derechos de los ENCARGANTES:

- 9.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.
- 9.1.2. Los establecidos en el artículo 1235 del Código de Comercio, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO.

**9.2 Obligaciones:** Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:



- 9.2.1 Conferir en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya una cuenta de inversión en el FIC en el caso en el que el ENCARGANTE fallezca o no sea posible su localización de conformidad con la cláusula décima y décima primera del presente contrato.
- 9.2.2 Consignar en el FIC las sumas de dinero señaladas en el Anexo No. 1 del CONTRATO DE VINCULACIÓN en las fechas allí señaladas y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en cualquier otra cuenta distinta de la informada por la FIDUCIARIA.
- 9.2.3 Pagar las penas pactadas con el FIDEICOMITENTE.
- 9.2.4 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo del CONTRATO DE VINCULACIÓN, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por EL FIDEICOMITENTE. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas al FIDEICOMITENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO. Los intereses de mora no se entenderán cubiertos por la cláusula penal pactada por el ENCARGANTE con el FIDEICOMITENTE, siempre y cuando dichas figuras jurídicas persigan finalidades diferentes. Para efectos de claridad, los intereses de mora serán incompatibles con la cláusula penal en el evento en que ambas busquen cobrar el mero retardo del ENCARGANTE.
- 9.2.5 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.
- 9.2.6 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.
- 9.2.7 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.
- 9.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del presente contrato y las derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

**DECIMA. FALLECIMIENTO DE LOS ENCARGANTES:** En el evento fallecimiento de los ENCARGANTES, confieren mandato con representación irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar el CONTRATO DE VINCULACIÓN para que con las sumas aportadas más sus rendimientos, si hubiere lugar a ello, constituya una cuenta de inversión en el FIC a nombre del ENCARGANTE fallecido. Estos recursos sólo podrán ser entregados a los herederos adjudicatarios del ENCARGANTE fallecido, notarial o judicialmente. Aperturada la cuenta de inversión, EL FIDEICOMITENTE podrá suscribir con un tercero un nuevo contrato de vinculación sobre la(s) UNIDAD(ES).

Si fueren varios los ENCARGANTES de una misma UNIDAD o de varias, los ENCARGANTES no fallecidos deberán aportar los recursos equivalentes al ENCARGANTE fallecido en un plazo de 30 días hábiles para continuar con la relación



jurídica sobre una o varias de las UNIDADES y suscribir la documentación pertinente. Si no lo hicieren, confieren mandato irrevocable LA FIDUCIARIA para liquidar el CONTRATO DE VINCULACIÓN y, con las sumas aportadas más sus rendimientos, si hubiere lugar a ello, constituya una cuenta de inversión en el FIC a nombre de cada uno de ellos. Se entenderá que podrán disponer de sus recursos sin penalidad alguna y, en este caso, el FIDEICOMITENTE será libre de disponer de la(s) UNIDAD(ES) para ofrecérsela(s) a un tercero.

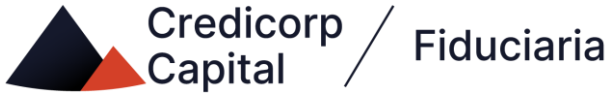
Estas reglas únicamente aplican para cuando los recursos se encuentren invertidos en el FIC mientras se acreditan las CONDICIONES DE GIRO. Entregados los recursos al FIDEICOMITENTE por cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el derecho sucesoral recaerá sobre los derechos que el causante tuviera en el PROYECTO bien a través de un contrato de promesa de compraventa celebrada directamente con el FIDEICOMITENTE o bien a través de un contrato de beneficio de área, en los cuales se regulará el procedimiento en los casos de fallecimiento.

**DÉCIMA PRIMERA- NO LOCALIZACIÓN DE LOS ENCARGANTES:** Si no fuere posible la localización de los ENCARGANTES y existieren recursos que de conformidad con el presente Contrato les deban ser entregados, estos autorizan a LA FIDUCIARIA para que consigne los recursos existentes en el FIC junto con sus rendimientos, si los hubiere, en la cuenta bancaria descrita en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y en caso de que esta no esté vigente o por cualquier motivo no sea posible consignarlos allí, constituya en nombre y representación de los ENCARGANTES una cuenta de inversión a su nombre en el FIC, previa deducción de la pena establecida entre el FIDEICOMITENTE y el ENCARGANTE, si fuere el caso y previa instrucción del FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA SEGUNDA- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto y será irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE hasta tanto existan ENCARGANTES vinculados.

**DÉCIMA TERCERA. COMISIÓN FIDUCIARIA:** La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE:

1. Una comisión de administración equivalente a un salario mínimos mensual legal vigente (1 SMMLV), pagadera por mes o fracción desde la suscripción del presente contrato y hasta su efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al PROYECTO en caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión y tributos.
2. Una suma equivalente a salario mínimo mensual legal vigente (0,5 SMMLV), por cada documento legal que debe suscribir la FIDUCIARIA como administrador del presente contrato.



3. Si el contrato se da por terminado antes de tres (3) meses desde su constitución, se cobrará una suma equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria vigente.
4. Por la inversión de los recursos recibidos en el FIC, se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web [www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria](http://www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria).

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE. Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE en la forma prevista más adelante.

**DÉCIMA CUARTA.- GASTOS:** Serán gastos a cargo del FIDEICOMITENTE, conceptos tales como pero sin limitarse: todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, los gastos del estudio de títulos, impuestos y demás fiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato así como las comisiones fiduciarias que se causen en desarrollo del mismo, los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses del encargo fiduciario, así como las tasas, contribuciones, impuesto a las transacciones financieras y costos bancarios derivados del desarrollo del negocio fiduciario tales como traslados de fondos, remesas, costo del recaudo y giros y 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.

De igual manera, aquellos correspondientes a Revisoría Fiscal en el evento que se requiera de su firma o dictamen, con destino al FIDEICOMITENTE o a la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier otra entidad de vigilancia y control que lo requiera o por exigencias de la revisoría fiscal de la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los costos y gastos del encargo fiduciario serán asumidos directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con su sola demostración sumaria dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta de cobro en la dirección registrada del FIDEICOMITENTE en la FIDUCIARIA.

Sin perjuicio de lo anterior, con la suscripción de este contrato, el FIDEICOMITENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuente estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

El FIDEICOMITENTE se obliga a pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada para los créditos ordinarios, por cada mes de retardo o proporcional a los



días de mora, en caso de incumplimiento en el pago derivado de estos conceptos y los de la remuneración de la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y/o su contador público en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los gastos y costos del encargo fiduciario, incluida la comisión fiduciaria, serán pagados 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 pago, total o parcialmente, a cualquiera o a todos los FIDEICOMITENTES.

**DÉCIMA QUINTA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que ésta responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato, ni ningún costo o gasto derivado de la administración del presente contrato.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita exclusivamente al adelanto de las gestiones que expresamente se prevén en este contrato y no comprende ninguna responsabilidad relacionada con: (i) el desarrollo, ejecución, terminación, venta, aprobación o ejecución del presupuesto de obra del PROYECTO; (ii) El éxito o fracaso del PROYECTO, ni por la entrega real y efectiva de las unidades inmobiliarias a los ENCARGANTES, en el entendido que todas estas responsabilidades recaen única y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE y ni por (iii) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

**DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN:** La FIDUCIARIA celebra el presente contrato por las características especiales del FIDEICOMITENTE y, por lo tanto, para todos los efectos legales y contractuales, se entiende que este contrato tiene la naturaleza de ser *intuitu personae*, por tanto, este no podrá ceder la totalidad de la posición contractual en el presente contrato. En el evento en que el FIDEICOMITENTE decida ceder la totalidad de su posición contractual requerirá: (i) aprobación de LA FIDUCIARIA, quien podrá negarla por las calidades *intuitu personae* del cedente y sin que válidamente pueda imputársele responsabilidad alguna frente a esta gestión y (ii) aprobación de la totalidad de los ENCARGANTES, quienes tendrán derecho a desistir del PROYECTO sin penalidad alguna.

Toda cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario y será notificado y enviado a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión sin que haya necesidad de motivar su decisión. En dicho documento deberá constar como mínimo el nombre, identificación, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual



el cesionario manifiesta que conoce y acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

En todo caso, el cesionario deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente de la FIDUCIARIA y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM).

**PARÁGRAFO:** Como requisito para el registro de la cesión, será necesario que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de las comisiones fiduciarias.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES que podrá ser otorgada mediante correo electrónico o mediante firma de otrosí al CONTRATO DE VINCULACIÓN. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, bastará con la notificación que de esta situación realice EL FIDEICOMITENTE a LOS ENCARGANTES por correo certificado o por correo electrónico registrados en los CONTRATOS DE VINCULACION. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES contarán con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL FIDEICOMITENTE presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

**DÉCIMA OCTAVA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:**

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.
5. Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.
9. Podrán darse por terminados los CONTRATO DE VINCULACIÓN y solo respecto de uno o varios ENCARGANTE(S) sea incluido 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 o tiene procesos en su



contra de Extinción de Dominio, el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado.

**PARÁGRAFO:** La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO no se considerará incumplimiento; por lo tanto, no generará indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las partes vinculadas a este contrato.

**DÉCIMA NOVENA. - PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO:** La etapa de liquidación del encargo fiduciario tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto, se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del encargo fiduciario, EL FIDEICOMITENTE deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la FIDUCIARIA. En caso de no pago por parte del FIDEICOMITENTE, no se podrá liquidar el encargo fiduciario y se seguirá generando la comisión fiduciaria y demás gastos a que hubiere lugar. El FIDEICOMITENTE tendrá la calidad de deudor frente a estas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.
2. EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda. Si al terminarse la liquidación quedare alguna suma de dinero pendiente de pagar a la FIDUCIARIA, éste se obliga 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. En caso de no pago, se seguirá la regla prevista en el numeral 1 anterior.
3. Posteriormente, la FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o si quince (15) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
4. Durante el período de liquidación, la FIDUCIARIA sólo realizará las gestiones directamente relacionadas con tal fin.
5. Si existen ENCARGANTES vinculados al PROYECTO pendientes de legalizar, el negocio fiduciario sólo se podrá liquidar hasta tanto todos los ENCARGANTES se vinculen al mismo y se entreguen los recursos a quien hubiere lugar, legalización que es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

**VIGÉSIMA. - NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE.** En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, se procederá en la forma que se describe a continuación:

1. Si existieren recursos líquidos en el encargo fiduciario que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, mediante el presente documento otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en su nombre y representación, los transfiera a la cuenta de inversión abierta a nombre del FIDEICOMITENTE en el FIC en caso de tenerlas. En caso de no haber ningún





producto abierto vigente a nombre del respectivo FIDEICOMITENTE en Credicorp, se autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en su nombre y representación, constituya con dichos recursos una cuenta de inversión a su nombre en el FIC. En caso de ser varios los FIDEICOMITENTES, se entregará en una inversión individual en el FIC por cada FIDEICOMITENTE, los recursos líquidos en igual proporción a su participación en el contrato y, en su defecto, en partes iguales.

2. En el evento que el FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente. De este hecho se dará cuenta en la rendición final de cuentas y en el reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES:** El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las siguientes direcciones:

- **EI FIDEICOMITENTE**  
**Dirección:** Calle 122 23-55 Bogotá  
**Teléfono:** 6014430700  
**Correo electrónico:** mariana.ruiz@constructoracapital.com
- **LA FIDUCIARIA:**  
**Dirección:** Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.  
**Correo Electrónico:** [spalomino@credicorpcapital.com](mailto:spalomino@credicorpcapital.com)  
**Teléfono:** 3394400

La FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

El FIDEICOMITENTE avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al FIDEICOMITENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico; pero si ello no fuere suficiente o no compareciere el FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

**VIGESIMA SEGUNDA. GESTIÓN DE RIESGOS.** - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM) y Operacional, entre otros.



**VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS:** En los términos del numeral 9° del artículo 146 del E.O.S.F. en armonía con el numeral 2.2.5 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica, las partes declaran que han evaluado la posibilidad de que se llegue a presentar situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente negocio fiduciario, determinando que no las han encontrado.

En todo caso, las partes acuerdan que, en caso de presentarse en el desarrollo del negocio fiduciario una situación que implique un conflicto de interés, se seguirá el siguiente procedimiento:

Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de la FIDUCIARIA dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo y administración de acuerdo con los lineamientos previstos en el Anexo V del Código de Buen Gobierno de la FIDUCIARIA. En caso de no poder resolverlo por cualquier motivo, se llevará el caso al Comité de Ética y Conducta establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo de la FIDUCIARIA para su administración y resolución.

En caso de no poder resolverse y/o administrarse los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el desarrollo del encargo fiduciario, la FIDUCIARIA deberá abstenerse de realizar la operación que daría lugar al eventual conflicto de interés.

**VIGÉSIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

**VIGÉSIMA QUINTA. ANTICORRUPCIÓN:** Es política de la FIDUCIARIA relacionarse con clientes que cumplan con las leyes aplicables en temas anticorrupción como la Ley 1778 de 2016 y la Ley 2195 de 2022 o las que las modifiquen, reformen o sustituyan. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus clientes (entendiendo dentro del término Clientes no sólo a la persona jurídica o natural directamente vinculada sino a sus, controlantes, controladas, subsidiarias, subordinadas, matrices, partes relacionadas, directivos, empleados, contratistas y asesores, donde aplique) observen, además de las leyes citadas y decretos reglamentarios, la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (la cual se podrá consultar en el siguiente enlace <https://www.grupocredicorp.com/assets/pdf/PoliticaAnticorrupcion.pdf>) así como los más altos niveles éticos, durante la relación comercial que mantengan con la FIDUCIARIA. Por lo tanto:

- a. El FIDEICOMITENTE está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno en el ámbito público o privado de sus propios negocios o relaciones.
- b. En caso de que el FIDEICOMITENTE cuente con socios de negocio, proveedores, terceros, agentes y/o representantes, debe hacer los esfuerzos adecuados para que ellos mantengan comportamientos éticos y que no vayan en contra de las leyes antisoborno y anticorrupción locales o extranjeras (las que les aplique) que puedan impactar al vínculo comercial entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.



c. El FIDEICOMITENTE está obligado a no otorgar beneficios personales de cualquier índole a colaboradores ni directivos de la FIDUCIARIA ni a los familiares o relacionados de estos, para generar un beneficio comercial a favor del FIDEICOMITENTE.

d. El FIDEICOMITENTE acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de la FIDUCIARIA, deberá alertarla a través del canal oficial de denuncias dispuesto para ello <https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/56087/index.html>

Como consecuencia de dicho indicio, la FIDUCIARIA podrá resolver el vínculo comercial unilateralmente, sin que se pueda endilgar responsabilidad a la FIDUCIARIA por los impactos económicos o legales (si los hubiere) que se generen para el FIDEICOMITENTE o para terceros relacionados con el negocio, si es el caso. En cualquier caso, la FIDUCIARIA hará una revisión del indicio o de la conducta respectiva con su área de cumplimiento e indagará al FIDEICOMITENTE o tercero sobre el indicio o conducta para decidir unilateralmente si se resuelve o no el vínculo contractual.

e. El FIDEICOMITENTE, en caso sea persona jurídica, acepta que la FIDUCIARIA podrá solicitarle información sobre los mecanismos que ha desplegado para contar con un Programa de Transparencia y Ética Empresarial.

**VIGÉSIMA SEXTA. DISPOSICIONES SOBRE LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA (FA/FT/ADM).**

El FIDEICOMITENTE declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) que El FIDEICOMITENTE o sus socios o administradores, no han sido incluidos en listas de control de riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad nacional o internacional, definidas por LA FIDUCIARIA de acuerdo con su Sistema de Riesgo LA/FT/ADM, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; (iii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar información veraz y verificable y a actualizar su información institucional, comercial y



financiera que por su naturaleza puedan variar por lo menos una vez al año o cada vez que así se lo solicite LA FIDUCIARIA, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA. El incumplimiento de esta obligación faculta a LA FIDUCIARIA para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE autoriza a LA FIDUCIARIA a realizar consultas a través de cualquier medio, por sí misma o a través de un proveedor para efectuar verificaciones necesarias para corroborar la información aquí consignada.

Igualmente, EL FIDEICOMITENTE autoriza a LA FIDUCIARIA para terminar de manera unilateral e inmediata el presente contrato, en cualquiera de los siguientes eventos: **(i)** Cuando EL FIDEICOMITENTE, sus socios, administradores, beneficiarios, apoderados, autorizados, hayan sido incluidos en listas para el control de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitidas por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas, así como cualquier otra lista pública relacionada con el tema del LA/FT/ADM definidas por LA FIDUCIARIA. En ese sentido, EL FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que consulte tal información en dichas listas y/o listas similares. **(ii)** Cuando EL FIDEICOMITENTE, sus socios, administradores, beneficiarios, apoderados, autorizados, hayan sido condenados por parte de autoridades competentes, en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos y de sus delitos fuente o conexos, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes o que hayan sido extraditados por los mismos delitos; **(iii)** Cuando las operaciones que realice EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o no se las aplica suficientemente; **(iv)** Cuando EL FIDEICOMITENTE remita información suya incompleta y/o inexacta, sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole; **(v)** Cuando EL FIDEICOMITENTE incumpla algunas de las declaraciones, obligaciones y compromisos señalados en las cláusulas relacionadas con la administración de los riesgos de LA/FT/ADM y, **(vi)** en general, cuando el FIDEICOMITENTE no ajuste su proceder de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica. En caso de terminación unilateral del contrato por parte de LA FIDUCIARIA en los eventos antes descritos, EL FIDEICOMITENTE no tendrá derecho a exigir compensación económica alguna.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.** Por medio del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiente y autoriza de manera previa, expresa e inequívoca que sus datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados,



transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declara conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en [https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion\\_datos](https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos)

Como titular de sus datos personales, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir su información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre sus datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: [servicioalcliente@credicorpcapital.com](mailto:servicioalcliente@credicorpcapital.com) o la línea gratuita nacional 018000-126-660.

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

**VIGÉSIMA OCTAVA. CLAUSULA PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES.** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, EL FIDEICOMITENTE designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes del encargo fiduciario, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y determinarán los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. EL FIDEICOMITENTE asumirá el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

**PARAGRAFO PRIMERO:** LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles en el encargo fiduciario una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del encargo fiduciario y/o de los bienes y/o de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados; (ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir recursos en el encargo fiduciario después de cumplidas las CONDICIONES DE GIRO para atender estos costos y gastos, será obligación del FIDEICOMITENTE y/o de los BENEFICIARIOS si fuere el caso, aportar los recursos necesarios para tales fines.



**PARAGRAFO SEGUNDO:** LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección del encargo fiduciario y de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario, en ausencia de precisas instrucciones del FIDEICOMITENTE y suscribirá en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

**VIGÉSIMA NOVENA. INDEMNIDAD.** EL FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son responsables de la ejecución de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros y, en consecuencia, responderán por cualquier perjuicio que tanto la FIDUCIARIA como el FIDEICOMISO pudieran sufrir con ocasión de tales relaciones jurídicas.

En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIOS se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, saliendo en defensa de éstos, sustituyéndoles procesalmente, siendo llamados en garantía y/o como litis consortes necesarios y en todo caso, cancelando el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho, las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión del contrato, su ejecución y liquidación, su contratación derivada en caso de haberla, restituciones de bienes, instrucciones impartidas en desarrollo del mismo y de requerimientos derivados de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA para tales efectos.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de repetir contra EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS si fuere requerida, por razón de la responsabilidad que a estos les corresponda. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

**TRIGÉSIMA. ARREGLO DE CONFLICTOS:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En todo caso, las partes están en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma el presente contrato, a los [\_\_\_\_\_] días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal.

***[Sigue hoja de firmas del EF ESKALA]***



**LA FIDUCIARIA,**

*Dolly López*

**DOLLY LÓPEZ PALENCIA**

C.C No. 51.823.243

Representante Legal |

*CF*

**CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

*Revisó: Laura Restrepo P*

**EI FIDEICOMITENTE,**

A small rectangular box containing a handwritten signature in black ink.

**PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**

C.C. 71.375.076

Representante Legal

**CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S**

***[Fin hoja de firmas del EF ESKALA]*** |