

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS
CELEBRADO ENTRE VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.Y FIDUCIARIA COLMENA S. A.
E. F. BAUHAUS**

Entre los suscritos a saber:

• **FIDUCIARIA COLMENA S. A. ó COLMENA FIDUCIARIA**, sociedad anónima, identificada con NIT. 860.501.448-6, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que en el presente acto se encuentra representada legalmente por **LUZ MARÍA ÁLVAREZ ECHAVARRÍA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.082.783 expedida en Bogotá D.C. todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta como **Anexo 1**, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará la **"FIDUCIARIA"**

Y por la otra parte,

• **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. 900.459.857-0, constituida mediante documento privado de fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil once (2011), inscrita el treinta y uno (31) de agosto de dos mil once (2011) bajo el número 01508150 del libro IX, sociedad que se encuentra representada por **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.795.527 todo lo cual se acredita conforme Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y debidamente autorizado mediante Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas No. 29 de 19 de junio de 2019, y que se adjunta al presente contrato, en adelante **"EL FIDEICOMITENTE"** y conjuntamente con la Fiduciaria las **"Partes"** e individualmente la **"Parte"**.

Por el presente documento hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos, un contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE PREVENTAS**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- (i) Que la Fiduciaria está debidamente autorizada para celebrar contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios, según la autorización contenida en la Resolución No. 2376 expedida por la Superintendencia Financiera el 12 de mayo de 1981.
- (ii) Que el Fideicomitente se encuentra interesado en desarrollar un Proyecto Inmobiliario que se denominará Bauhaus ubicado en Bogotá D.C., ubicado en la Carrera 5 No. 23-34, bajo la modalidad de vivienda VIS – Renovación Urbana, el cual estará compuesto por 334 unidades inmobiliarias que se desarrollarán en 1 torres de 17 pisos con 2 sótanos.
- (iii) Que para efectos del presente encargo, el desarrollo del Proyecto Bauhaus, será única y exclusivamente responsabilidad del Fideicomitente, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la comercialización y la promoción



del Proyecto, pudiendo contar para el desarrollo constructivo del Proyecto con la participación de una sociedad Constructora de reconocida experiencia y experticia; de forma que estará en cabeza del Fideicomitente y de dicha Constructora todas las responsabilidades y obligaciones propias del Constructor responsable derivadas de la ejecución del Proyecto inmobiliario.

- (iv) Que para el desarrollo del proyecto inmobiliario el Fideicomitente constituirá un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria el cual tendrá como finalidad y objeto exclusivo el desarrollo del Proyecto Bauhaus, proyecto inmobiliario que se enmarcará dentro de lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, así como lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, es decir que será un Proyecto de Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana.
- (v) Que las condiciones de entrega de recursos incluidas en este documento fueron establecidas por los Fideicomitentes, quienes afirman que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto. La Fiduciaria no participó, ni participará en la definición de las condiciones de entrega de recursos.
- (vi) Que en la medida que el Proyecto se trata de un desarrollo inmobiliario de Vivienda de Interés Social, el Fideicomitente se acogerán a los beneficios tributarios enmarcados en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, así como al tratamiento del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, lo anterior desde el Patrimonio Autónomo a través del cual se desarrolle el Proyecto Inmobiliario Bauhaus.
- (vii) Que el presente contrato se suscribe con el fin que la Fiduciaria reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto, hasta tanto el Fideicomitente alcance los requisitos establecidos en la cláusula de Condiciones de Giro del presente contrato, momento en el cual los recursos del encargo fiduciario serán girados al vehículo fiduciario que llegue a constituir los Fideicomitentes, para que a través de este Fideicomiso desarrolle el Proyecto Bauhaus.
- (viii) Que el plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro previstas en este contrato, será de dieciocho (18) meses con posibilidad de prórroga de acuerdo con lo que se señala más adelante.
- (ix) El desarrollo del Proyecto se adelantará en el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1356648, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro, y en aquellos predios que resulten de su división material o sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

CLÁUSULAS

CAPITULO I. DEFINICIONES Y MANIFESTACIONES DE LAS PARTES

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

1.1. BENEFICIARIO CONDICIONADO: lo será el vehículo fiduciario que llegue a constituir el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto; al cual se le girarán los recursos de los Inversionistas en el evento de que se cumplan las Condiciones de Giro establecidas en el presente contrato.

1.2. CARTA DE INSTRUCCIONES: es el documento suscrito por los Inversionistas, el cual contiene las condiciones para que los recursos existentes en los encargos fiduciarios individuales constituidos por los Inversionistas en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto sean entregados al Beneficiario condicionado, en el evento que el Fideicomitente cumpla con las Condiciones de Giro, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de encargo fiduciario de administración e inversión de preventas. La minuta de Carta de Instrucciones, se adjunta al presente contrato. En consecuencia, una vez el Fideicomitente cumpla con las condiciones de entrega de recursos establecidas en el presente contrato, se tendrá como Beneficiario de los recursos entregados por los Inversionistas al vehículo fiduciario de administración inmobiliaria que constituyó el Fideicomitente a efectos de desarrollar a través del mismo el Proyecto.

1.3. FIDEICOMITENTE: se denominará así en el presente contrato a la sociedad VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S. cuya identificación se hizo al inicio de este documento.

1.4. ENCARGO FIDUCIARIO: se refiere al Encargo Fiduciario E.F. Bauhaus constituido mediante el presente documento.

1.5. FIDUCIARIA: Será denominada así en el presente contrato a la sociedad Fiduciaria Colmena S.A. o Colmena Fiduciaria, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

1.6. INVERSIONISTAS: son las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el Proyecto.

1.7. PROYECTO: se denominará de esta manera al desarrollo constructivo denominado Bauhaus.

1.8. CONSTRUCTOR RESPONSABLE: lo será la sociedad VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.

1.9. RESPONSABLE DEL COSTEO: es la sociedad VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.

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

PARÁGRAFO: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como administradora del encargo fiduciario, queda entendido que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que tome el Fideicomitente.

CAPITULO II OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

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

3.1 La recepción de los recursos que los Inversionistas aporten en una cuenta de inversión de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva, para lo cual cada uno de los Inversionistas deberán suscribir Cartas de Instrucciones individuales para la constitución de la correspondiente cuenta de inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, administrada por la Fiduciaria, en la cual designarán al vehículo fiduciario que constituyó el Fideicomitente como Beneficiario de los recursos en el evento que el Fideicomitente cumpla con las condiciones de entrega de recursos establecidas en el presente contrato, antes de dicho cumplimiento el vehículo fiduciario que constituyó el Fideicomitente se tendrá para todos



los efectos, como Beneficiario Condicionado. Eventualmente los recursos de los Inversionistas podrán ser invertidos en cuentas bancarias.

- 3.2 La administración de los recursos recibidos.
- 3.3 La Inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en este contrato.
- 3.4 La entrega al vehículo fiduciario que constituya el Fideicomitente y eventualmente al Fideicomitente, como Beneficiario de los recursos de los Inversionistas, junto con los rendimientos que estos recursos generen, una vez cumplidas las condiciones de giro estipuladas en el presente Contrato.

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

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

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

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE INVERSIONISTAS Y CONDICIONES DE GIRO

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

5.1 Dentro del término de duración de este Contrato, el Fideicomitente presentará a la Fiduciaria los Inversionistas que manifiesten su interés en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de la construcción del Proyecto quienes se vincularán a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, que administra la Fiduciaria, siempre y cuando se cumplan con los requisitos para vinculación y las políticas establecidas por la Fiduciaria para la vinculación de sus clientes.

5.2 Para efectos de la presentación de los Inversionistas, el Fideicomitente deberá entregar a la Fiduciaria los siguientes documentos:

a. Documentos de compromiso que para el efecto disponga el Fideicomitente, suscrito por los Inversionistas y dirigidos al Fideicomitente, en los cuales la Inversionistas se comprometen al abono de los recursos convenidos.

b. Aceptación del reglamento de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, que administra la Fiduciaria y Carta de Instrucciones de Giro firmados por cada uno de los Inversionistas y dirigidos a la Fiduciaria.

c. Formulario de Información de Cliente, Formulario PEP's y fotocopia del documento de identificación. Así como aquellos otros documentos definidos por la Fiduciaria y comunicados al Fideicomitente.

d. El soporte de consignación correspondiente a la separación efectuada en el Banco Caja Social, o en la entidad financiera que se haya acordado que será la encargada de recibir el recaudo, correspondientes a las sumas de dinero consignadas por cada uno de los Inversionistas que invertirá en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

e. Constancia de recibo del Inversionista de toda la documentación publicitaria donde se explique el funcionamiento del encargo fiduciario, todo lo anterior de acuerdo a lo determinado en las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica y los demás documentos relacionados a la vinculación de los inversionistas acompañada de la copia de la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios creada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

5.3 En la Carta de Instrucciones de giro, cada uno de los Inversionistas impartirá de manera inequívoca instrucciones para que la Fiduciaria administre los dineros por ellos entregados a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y bajo su exclusiva responsabilidad ponga a disposición del vehículo Fiduciario designado por el Fideicomitente, las sumas de dinero administradas junto con sus rendimientos financieros, una vez se cumpla con las condiciones de giro para la entrega de los recursos previstas en el presente contrato.

5.4 La Fiduciaria por instrucción del Fideicomitente, impartida con la suscripción del presente Contrato, administrará los dineros entregados por los Inversionistas a través de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, que administra la Fiduciaria, durante la duración del presente Contrato o hasta tanto el Fideicomitente haya cumplido con las condiciones de Giro al Fideicomiso que constituya el Fideicomitente. Dicha administración se llevará a cabo de acuerdo con el reglamento y prospecto de Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, el cual, el Fideicomitente declara haber recibido copia, conocerlo y aceptarlo expresamente.

5.5 Para efectos del recaudo de los recursos que los Inversionistas se comprometen en aportar en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, deberán diligenciar y presentar en el Banco Caja Social o el establecimiento bancario que se determine, la tarjeta de recaudos y los documentos a través de los cuales se efectuará la respectiva consignación. Dichos documentos serán suministrados por la Fiduciaria y entregados directamente a los Inversionistas.

5.6 Cumplido lo anterior y verificada la entrega de los documentos antes mencionados debidamente diligenciados y acompañados de los anexos solicitados, la Fiduciaria perfeccionará la vinculación de cada uno de los Inversionistas al presente Contrato y a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto. En todo caso, el valor mínimo de separación por el cual se podrá efectuar la vinculación será de un millón de pesos m/cte. (\$1.000.000).

5.7 El Fideicomitente informará a la Fiduciaria el listado de apartamentos indicando el tipo y clase de cada apartamento y la vinculación de los Inversionistas a la misma.





5.8 Corresponderá a la Fiduciaria, de conformidad con las normatividad legal vigente, verificar y comprobar el contenido de los formularios de vinculación del cliente. No obstante lo anterior, la Fiduciaria no otorgará la calidad de Inversionista en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, a los Inversionistas en el Proyecto que comercializa el Fideicomitente, hasta tanto sea debidamente diligenciado y remitido oportunamente el formato de vinculación del cliente junto con los documentos soportes exigidos por la Fiduciaria para su confirmación y demás trámites. El envío de tales documentos se efectuará a través del Fideicomitente.

5.9 El incumplimiento de la anterior disposición faculta a la Fiduciaria a no vincular al Inversionista al Fondo de Inversión Colectiva Abierto y devolver los recursos al interesado, situación que será informada al Fideicomitente. La Fiduciaria se reserva el derecho de vincular al Inversionista en virtud del conocimiento del cliente que debe realizar a cada Inversionista. En caso que el proceso de vinculación resulte negativo, se devolverán los documentos remitidos por el Inversionista, así mismo los recursos que hayan sido consignados a su nombre.

5.10 El Fideicomitente no podrá presentar a la Fiduciaria un número de Inversionistas superior al número de unidades inmobiliarias que constituyan el Proyecto, salvo que se presenten casos de desistimiento de Inversionistas, evento en el cual el Fideicomitente se encuentra autorizado para sustituir al Inversionista desistido.

5.11 El Fideicomitente se encuentra autorizado para sustituir al Inversionista desistido en los siguientes eventos o situaciones: a) Inversionista se retira o desiste del Proyecto sin haberse cumplido el plazo de duración del Encargo; se entenderá por desistimiento de acuerdo con las cartas de instrucciones la mora de más de sesenta (60) días en el pago de los aportes pactados b) Inversionista incumple las consignaciones en la cuenta de Inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en las fechas y montos previstos en el Documento de Separación del Inmueble; c) Inversionista incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en el Documento de Separación del Inmueble; d) Inversionista no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble; e) Inversionista no firma la Promesa de Compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de quince (15) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente Encargo Fiduciario E.F. Bauhaus y de acuerdo a la fecha que se hubiere acordado con el Fideicomitente; f) Inversionista, en el plazo que señala la Fiduciaria y/o el Fideicomitente, no firma ni entrega la documentación requerida en desarrollo del contrato de encargo fiduciario E.F. Bauhaus o para la firma de la Promesa de Compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información y consulta de comportamiento crediticio, con la autorización contenida en la Carta de Instrucciones.

5.12 En los citados eventos la Fiduciaria podrá deducir de los recursos invertidos en la cuenta de Inversión Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto constituida por el Inversionista, a título de pena y a favor del Fideicomitente o al vehículo fiduciario que el instruya, la suma de cinco millones de pesos m/c (\$5.000.000), hasta concurrencia de sus aportes, de acuerdo a lo previsto en la Cláusula de sanción por desistimiento. En el evento en que el valor depositado en la cuenta de Inversión en el Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto sea inferior a dicho monto, la Fiduciaria entregará el valor depositado por los Inversionistas en la cuenta de inversión sin que sea su responsabilidad realizar gestiones de cobro por la diferencia. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que indique el vehículo fiduciario beneficiario de los recursos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte del Fideicomitente a la Fiduciaria

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

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

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

6.1 TÉCNICAS

- a) El trámite y obtención de la licencia de construcción del Proyecto, expedida por la Curaduría Urbana o autoridad competente, licencia que debe estar debidamente ejecutoriada y vigente; así como la entrega de la misma a la Fiduciaria.
- b) La presentación a la Fiduciaria de (i) las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas para cubrir los amparos de todo riesgo en construcción, daño en maquinaria y responsabilidad civil extracontractual, o (ii) en la caso de no haber iniciado obras en la fecha de cumplimiento de las condiciones de giro, una certificación suscrita por el representante legal del Responsable del Costeo en la cual se indique que a la fecha de giro de los recursos de los Inversionistas no se van a iniciar las obras del Proyecto.

La póliza todo riesgo contratada por el Fideicomitente deberá incluir el amparo de los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra y los daños a terceros. En el evento que la póliza todo riesgo constructor no incluya el amparo de responsabilidad civil extracontractual, el Fideicomitente contratará un seguro de responsabilidad civil extracontractual por los eventuales daños que se causen a terceros con la ejecución y desarrollo del Proyecto de Construcción, respecto a esta póliza deberá figurar como asegurado y beneficiario, el vehículo fiduciario designado para el desarrollo del Proyecto. La Póliza de seguros todo riesgo constructor se constituirá por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra del Proyecto.

6.2 FINANCIERAS

- a) Que la Fiduciaria reciba doscientos una (201) Cartas de Instrucciones suscritas por los Inversionistas, correspondientes a doscientos una (201) unidades inmobiliarias, es decir al 60% de las ventas del Proyecto. En las Cartas de Instrucciones, los Inversionistas deben designar al vehículo fiduciario constituido por el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto como beneficiario de los recursos en el evento que el Fideicomitente cumpla con las condiciones de entrega de recursos aquí





establecidas, junto con todos los demás documentos soportes de la información que contienen. El porcentaje que ha sido establecido por el Fideicomitente, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.

- b) La presentación a la Fiduciaria de (i) la carta de aprobación del crédito constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si las condiciones financieras del proyecto requieren financiamiento de una entidad financiera, o (ii) en el evento de no requerirse el mencionado crédito constructor, una certificación suscrita por el representante legal del Responsable del Costeo en la cual se indique que no se requiere el crédito constructor para el desarrollo del Proyecto.

6.3 JURÍDICAS

- a) Que el Fideicomitente presente a la Fiduciaria la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades inmobiliarias del Proyecto, en los términos establecidos en la Ley 962 de 2005, Decreto-Ley 019 de 2012 o las normas que lo modifiquen y el Decreto 2180 de 2006 expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- b) Que la titularidad jurídica del Inmueble sobre el cual se va a desarrollar el Proyecto, se encuentre en cabeza de un vehículo fiduciario de administración inmobiliaria, que constituya el Fideicomitente con el exclusivo propósito de desarrollar el Proyecto inmobiliario; lo anterior reflejado en los certificados de tradición del inmueble el cual no podrá ser mayor a un (1) mes de expedido. En su defecto, que la titularidad jurídica del Inmueble sobre el cual se va a desarrollar el Proyecto, se encuentre en cabeza de un vehículo fiduciario de administración, en el cual se contemple como instrucciones irrevocables la transferencia del Inmueble o la transformación del vehículo en un fideicomiso de administración inmobiliaria que constituya el Fideicomitente con el exclusivo propósito de desarrollar el Proyecto inmobiliario.
- c) Que el Fideicomitente allegue a la Fiduciaria un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble mencionado en el literal anterior es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el mismo no pesa gravámenes, medidas cautelares o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo constructivo.
- d) Qué el Fideicomitente haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente contrato.

El plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro, será de dieciocho (18) meses, término que empezará a contarse desde la firma del presente Contrato. El término de cumplimiento de las Condiciones de Giro de las etapas será prorrogable por una única vez y por un término igual de dieciocho (18) meses, siempre que no se manifieste en sentido contrario, el Fideicomitente dentro de los diez (10) días anteriores al vencimiento del término inicialmente previsto para el cumplimiento de las Condiciones de Giro. Lo anterior constará en la Carta de Instrucciones.

En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores durante el término de duración del presente contrato, la Fiduciaria pondrá a disposición de los Inversionistas, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar o si los recursos se encuentran en cuentas bancarias, previo descuento de la comisión equivalente a que se

refiere el presente contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO: En todo caso los recursos serán entregados al Fideicomitente siempre y cuando haya vencido el término de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación ante la autoridad municipal de los documentos requerimos para adelantar la enajenación de las unidades, y que no se hayan presentado requerimientos adicionales o modificaciones a los mismos por ésta última.

CAPITULO IV PARTES

7. LAS PARTES

EL FIDEICOMITENTE: VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.

LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA COLMENA S.A.

CAPITULO V OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

8. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos del Fideicomitente:

- 8.1 Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
- 8.2 Exigir a la Fiduciaria las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 8.3 Exigir a la Fiduciaria que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
- 8.4 Exigir a la Fiduciaria a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo fiduciario y a la restitución de los bienes fideicomitados conforme a lo establecido en este contrato.
- 8.5 Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

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

- 9.1 Abstenerse de recibir de los Inversionistas las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del Proyecto, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la Fiduciaria. De forma que el Fideicomitente no podrá recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados o a través de un tercero diferente de la Fiduciaria, cualquiera de los recursos o aportes relacionados con el Proyecto de Construcción.
- 9.2 Indicar a los Inversionistas el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la Fiduciaria en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en cumplimiento del encargo fiduciario de inversión que cada uno de los Inversionistas suscriba con la Fiduciaria, o el número de la cuenta bancaria donde se podrán administrar los recursos temporalmente. Igualmente el Fideicomitente, deberá informar a los Inversionistas, que la Fiduciaria no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o a la cuenta bancaria, hasta que la Fiduciaria tenga certeza sobre consignación de los recursos, junto con los formatos de





- conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los Inversionistas, documentos que deben ser remitidos por el Fideicomitente a la Fiduciaria.
- 9.3 Abstenerse de efectuar cambios a la Carta de Instrucciones de Giro. En el evento en que se realicen modificaciones a la Carta de Instrucciones de Giro, sin previa autorización de la Fiduciaria, la Fiduciaria podrá dar por terminado el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión y se devolverán los recursos a cada uno de los Inversionistas.
 - 9.4 Elaborar y firmar las promesas de compraventa y/o documentos equivalentes con los Inversionistas del Proyecto, sin involucrar en dichos documentos a la Fiduciaria, toda vez que en dicha relación contractual no hace parte la misma.
 - 9.5 Retirar al finalizar el presente contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a la Fiduciaria, en caso que hubiere sido aprobado, incluir dentro de la publicidad del Proyecto, la imagen y/o nombre de la Fiduciaria.
 - 9.6 Recibir de la Fiduciaria los recursos entregados por los Inversionistas y destinarlos al Proyecto, en el caso de que se dé el cumplimiento de las condiciones de giro al Fideicomitente, establecidas en del presente contrato.
 - 9.7 Solicitar autorización previa a la Fiduciaria para emitir publicidad del Proyecto de Construcción en la cual se mencione la participación de la Fiduciaria, publicidad que deberá estar de acuerdo con el Manual de Publicidad de la Fiduciaria.
 - 9.8 Informar con suficiente claridad a las personas que se acerquen a la sala de negocios sobre los alcances de la función de la Fiduciaria, así como el funcionamiento del Encargo Fiduciario para el desarrollo del Proyecto inmobiliario, todo lo anterior de acuerdo a lo determinado en las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica. Así mismo informar el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
 - 9.9 Informar sobre la facultad de la Fiduciaria de reservarse el derecho de no vincular a los posibles inversionistas del fondo de inversión colectiva en el desarrollo del proceso de conocimiento del cliente y demás políticas de la entidad.
 - 9.10 Indicar a los Inversionistas el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la Fiduciaria en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en cumplimiento del encargo fiduciario de inversión que cada uno de los Inversionistas suscriba con la Fiduciaria, o el número de la cuenta bancaria donde se podrán administrar los recursos temporalmente.
 - 9.11 Informar con suficiente claridad a los Inversionistas sobre sus derechos y obligaciones respecto a su vinculación al negocio fiduciario. Dicha información deberá constar si quiera en carteles visibles donde se explique el funcionamiento del encargo, y las funciones de la Fiduciaria dentro del Proyecto inmobiliario, todo lo anterior conforme al Manual de Publicidad de la Fiduciaria, el cual es anexo al presente documento
 - 9.12 Mantener en las instalaciones de la sala de negocios del Proyecto, una copia a disposición los Inversionistas en tamaño original de la cartilla de Fiducia Inmobiliaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - 9.13 Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
 - 9.14 Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.

- 9.15 Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 9.16 Gestionar con los Inversionistas, las actividades que se requieran, para lograr que respecto a los Inversionistas a quienes se les aplique el proceso de desistimientos y aplicación de la sanción por desistimiento recojan y reclamen el respectivo cheque, conforme a los plazos establecidos en este contrato.
- 9.17 Pagar la comisión Fiduciaria y los gastos a que se refiere este contrato.

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

- 10.1 Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por el Fideicomitente.
- 10.2 Recibir de los Inversionistas los recursos de las unidades inmobiliarias del Proyecto y administrarlos Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cuentas bancarias temporalmente. Se entiende que la Fiduciaria recibe estos recursos, una vez obtenga del Fideicomitente copia de los documentos que de certeza sobre la consignación y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los Inversionistas. En consecuencia, la Fiduciaria, hasta tanto no reciba las copias de estos documentos no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o a las cuentas bancarias. La Fiduciaria sólo recibirá en el Fondo de Inversión Colectiva los recursos de los Inversionistas hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del Proyecto.
- 10.3 Invertir las sumas entregadas por los Inversionistas en los términos y condiciones establecidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, cuyo reglamento ha sido entregado por la Fiduciaria, y el Fideicomitente y los Inversionistas declaran conocerlos y aceptarlos, o temporalmente en cuentas bancarias. Anexo No. 3.
- 10.4 Girar al Beneficiario Condicionado los dineros de los Inversionistas invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cuentas bancarias, junto con sus rendimientos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones para la entrega de los recursos al Fideicomitente establecidas en el presente contrato.
- 10.5 Girar al Beneficiario Condicionado, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula de Condiciones de Giro contenidas en el presente contrato, los recursos de los Inversionistas que existan aún sin identificar. El Fideicomitente con la firma del presente contrato, bajo su absoluta responsabilidad declara que responderá directamente por estos recursos frente a la Fiduciaria, los Inversionistas y terceros. En ese orden de ideas el Fideicomitente declara que mantendrá indemne a la Fiduciaria por cualquier reclamación o solicitud o acción que se derive de este evento.
- 10.6 Mantener a disposición de los Inversionistas los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la cláusula referida a las Condiciones de Giro expresadas en este contrato. b) Los Inversionistas desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el Fideicomitente, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución del encargo fiduciario de inversión en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto. En el evento previsto en el literal a) del presente numeral, los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en dicha cartera y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, mediante abono en cuenta, y de no ser posible esta posibilidad a través de cheque. En el caso del literal b) la Fiduciaria descontará como sanción la suma prevista en la cláusula denominada Sanción por Desistimiento del presente contrato y los tributos



- (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos se entregarán mediante abono en cuenta, y de no ser posible a través de cheque dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento. Si el Inversionista no se presentara a reclamar el cheque dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto, a nombre del beneficiario de los recursos.
- 10.7 Mantener los bienes que conforman el encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 - 10.8 Pedir instrucciones al Fideicomitente, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Fideicomitente, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
 - 10.9 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el Fideicomitente en el desarrollo del mismo. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
 - 10.10 Enviar semanalmente al Fideicomitente un informe del movimiento de los recursos entregados por los Inversionistas a la Fiduciaria discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados.
 - 10.11 Enviar mensualmente al Fideicomitente un informe o reporte de los movimientos de los recursos entregados por los Inversionistas a la Fiduciaria discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados y consolidando los valores al mes de corte del informe.
 - 10.12 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, con corte al mes de diciembre y junio. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera). Ante la negativa del Fideicomitente de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.
 - 10.13 Cobrar la comisión a que tiene derecho.
 - 10.14 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

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

CAPITULO VI RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

11. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La Fiduciaria no participa de manera alguna en el desarrollo del Proyecto, estabilidad de la obra, calidad de la misma,

plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquieran el Fideicomitente relacionadas con el Proyecto, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tenga que celebrar el Fideicomitente con los Inversionistas. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto es responsabilidad del Fideicomitente dejar en claro frente a los Inversionistas y terceros el alcance de las obligaciones de la Fiduciaria. La Fiduciaria no asumirá con sus propios recursos la financiación de ningún gasto o costo derivado del presente contrato. Igualmente se deja expresa constancia que la Fiduciaria no asume compromiso alguno y por ende no será responsable respecto de la representación o asesoría tributaria, ni con relación al Fideicomitente, ni con relación a los inversionistas que se vinculen a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna ni frente al Fideicomitente ni frente a los Inversionistas que éste presente, en relación con el Proyecto de construcción aquí referido, su desarrollo, su comercialización, recaudo de cartera, cobro jurídico ó pre-jurídico de la misma, ni cualquier otro asunto que tenga conexión con el mismo.

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

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

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

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

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



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

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

PARÁGRAFO TERCERO: La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, es asumido por el Fideicomitente y/o Inversionistas. Toda vez que de conformidad con la Circular Básica Jurídica se considera práctica insegura la celebración de contratos de fiducia donde se garanticen rentabilidades.

CAPITULO VII SANCIÓN POR DESISTIMIENTO Y PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES

12. SANCIÓN POR DESISTIMIENTO: En el evento en que el (los) Inversionista(s) desistan de adquirir unidades inmobiliarias del Proyecto antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula de este contrato denominada DURACIÓN Y TERMINACIÓN, y en los demás eventos descritos en el presente contrato, la Fiduciaria está autorizada para descontar de la suma depositada por el (los) Inversionista(s) y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente a cinco millones de pesos m/c (\$5.000.000) a título de pena, hasta el monto de los recursos administrados, sin que sea responsabilidad del fiduciaria iniciar las acciones para conseguir el pago de la sanción por los montos faltantes que se cobren con ocasión a la sanción por desistimiento. Esta sanción se aplicará siempre que así lo solicite el Fideicomitente. Dicha suma será entregada por la Fiduciaria al vehículo fiduciario que se constituya para el desarrollo del Proyecto, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que el Fideicomitente le notifique dicha circunstancia a la Fiduciaria.

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

- a. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los Fideicomitentes, siempre que se remita copia de la misma a la Fiduciaria, o por la Fiduciaria con copia dirigida a cada uno de los Fideicomitentes.
- b. Cada Fideicomitente votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el Encargo.
- c. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el Código de Comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados del Encargo.

CAPITULO VIII GASTOS, REALIZACIÓN DE GIROS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

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

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

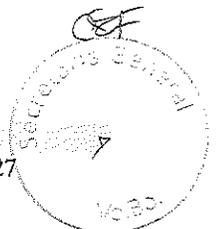
1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del encargo fiduciario por solicitud del Fideicomitente, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el Fideicomitente y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Costos y gastos de elaboración, presentación y envío de las rendiciones de cuentas del negocio fiduciario.
6. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
7. Todos aquellos gastos determinados y que posteriormente se determinen y que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

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

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

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





- 15.1 La Fiduciaria realizará los giros que el Fideicomitente le indique, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el Fideicomitente que son competentes para instruir a la Fiduciaria.
- 15.2 La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario-RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
- 15.3 Los giros únicamente se realizarán a través de transferencia electrónica vía ACH.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

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

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

- 16.1 Una comisión de administración equivalente a uno punto cuatro (1.4 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes, más IVA, pagadera por mes o fracción, y que se empezará a cobrarse desde la fecha de celebración del contrato de encargo fiduciario hasta la fecha efectiva de liquidación del mismo.
- 16.2 Mientras existan recursos invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o en cualquiera de los fondos administrados por Fiduciaria Colmena S.A., con ocasión al desarrollo del presente contrato de encargo fiduciario, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento del Fondo de Inversión Colectiva. Esta comisión se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo Abierto. Cuando se inviertan los recursos del encargo fiduciario en cuentas bancarias, la Fiduciaria cobrará una comisión igual a la que corresponda a Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Fideicomitente autoriza irrevocablemente con la suscripción de este Contrato a la Fiduciaria para descontar automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al

que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que el Fideicomitente tengan bajo su nombre en Fiduciaria Colmena S.A. o en cualquiera de los fondos de La Fiduciaria. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de Fideicomitente, al momento de su vinculación. Para el descuento de los montos correspondientes a la comisión fiduciaria la misma deberá ser facturada y enviada al responsable del pago de la comisión fiduciaria.

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

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

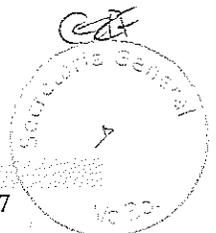
PARÁGRAFO CUARTO: Cualquier gestión adicional no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las Partes. La Fiduciaria se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes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

CAPITULO IX DURACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

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

Teniendo en cuenta lo anterior, se estima que la duración de la etapa constructiva del Proyecto será de treinta (30) meses contados a partir de la fecha en la que se cumplan las Condiciones de Giro por cada una de las etapas del proyecto.

DÉCIMA OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato terminará por:





- 18.1** Por mutuo acuerdo de las partes, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, las partes de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado, evento en el cual la Fiduciaria deberá poner a disposición de los Inversionistas las sumas recibidas por concepto de las cuotas de separación y los rendimientos generados por la inversión de las mismas hasta ese momento, una vez efectuada la deducción correspondiente renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio
- 18.2** Por haberse ejecutado completamente su objeto..
- 18.3** Por decisión unilateral de la Fiduciaria en los siguientes casos: (i) El incumplimiento por parte de los Fideicomitentes y/o de su(s) beneficiario(s) final(es) en entregar y actualizar la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-; (ii) Por ser incluido el Fideicomitente y/o su(s) beneficiario(s) final(es) en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas; (iii) Por decretarse con respecto de los Fideicomitentes y de su(s) beneficiario(s) final(es) el desmonte de operaciones o la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos; (iv) Por la imposibilidad de localizar a los Fideicomitentes siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato; (v) Por imposibilidad de localizar a los Fideicomitentes, siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Fiduciaria, (vi) Por la mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a treinta (30) días, (vii) El incumplimiento por parte de los Fideicomitentes al tratamiento información, comunicación de los derechos y obligaciones de los Promitente comprador (viii) a la autorización, manejo e instrucciones de publicidad conforme a lo establecido por la Fiduciaria en su Manual de Publicidad, (ix) en él envió a la Fiduciaria de la certificación semestral suscrita por el representante legal del Fideicomitente, sobre la destinación de los recursos del Proyecto, (x) a la prohibición expresa, que el Fideicomitente responsable del proyecto o los promotores autorizados, reciban directamente a la comisión fiduciaria.
- 18.4** Por incumplimiento del Fideicomitente de la obligación de abstenerse de realizar ajustes o modificaciones a la Carta de Instrucciones, sin previa autorización de la Fiduciaria.
- 18.5** Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

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

- a) El pago de la suma de dinero que se deba a la Fiduciaria por concepto de comisión.
- b) El pago de los gastos de administración.
- c) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden).
- d) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.
- e) Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al Fideicomitente si se cumple el requisito establecido en el presente encargo. en caso contrario restituirá a los Inversionistas los valores depositados, previo descuento de la comisión

de la Fiduciaria causada en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto o su equivalente si los recursos se encuentran en cuentas bancarias.

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente, se procederá en la forma que se describe a continuación, en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el encargo fiduciario, que de conformidad con el presente instrumento deban ser entregados al Fideicomitente, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a la Fiduciaria, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta del Fideicomitente, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva administrados por la Fiduciaria, en nombre y por cuenta del Fideicomitente según corresponda, o (ii) En el evento que el Fideicomitente no acuda a la liquidación del contrato, la Fiduciaria queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPITULO X DISPOSICIONES VARIAS

20. NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en especial lo referente a la facturación electrónica en:

EL FIDEICOMITENTE

A la Atención de: Julio Andres Pantoja Casanova
Dirección: Calle 103b No. 50-16 Bogotá Colombia
Dirección Correo electrónico: j.pantoja@buenvivirconstrucciones.com
Bogotá D.C.

LA FIDUCIARIA

A la Atención de: Dra. Claudia Pérez
Dirección: Calle 72 No. 10-71 Piso 2
Correo electrónico: negocios.fiduciarios@fs.co



Teléfono: (1) 2105040.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Proveer los productos y/o servicios que el Fideicomitente ha requerido o contratado.

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

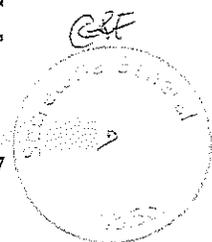
Esta autorización permanecerá vigente hasta tanto sea revocada o hasta tanto se agoten las finalidades para cuales fue concedida. Esta autorización podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley, siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con la Fiduciaria o no se encuentre vigente algún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

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

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

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

Así mismo deberán informar por escrito a la Fiduciaria, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación,





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

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

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

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

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

- 26.1** Riesgo Legal: La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del Fideicomitente y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.
- 26.2** Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo: La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control

- necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT-.
- 26.3** Riesgo Operativo: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo -SARO-, el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de La Fiduciaria adolezcan de objetividad.
- 26.4** Riesgo Reputacional: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.
- 26.5** Riesgo de Liquidez: Los recursos administrados en desarrollo del objeto presente contrato, que sean invertidos en Rentafácil Fondo de Inversión Colectiva Abierto estarán sujetos al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez de Rentafácil. Por su parte, la administración y gestión de la liquidez inherente al objeto del presente contrato será responsabilidad del Fideicomitente.

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

27. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria en forma objetiva y gratuita, (ii) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante la Fiduciaria, y (iii) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y la Fiduciaria.

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

Dr. JOSÉ GUILLERMO PEÑA GONZÁLEZ

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

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

Correo electrónico: defensorfiduciariacolmena@pgabogados.com

28. EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, el Fideicomitente y Beneficiario podrán consultar nuestra página web www.colmena-fiduciaria.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades



como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm

29. EVENTO DE NO LOCALIZACIÓN: En el evento que no sea posible la localización de alguno del Fideicomitente o alguno de éstos, se procederá en la forma que se describe a continuación: (i) Si existieren recursos líquidos en el encargo, que de conformidad con el presente instrumento deban ser entregados al Fideicomitente, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la Fiduciaria, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos administrados de la Fiduciaria, en nombre y por cuenta del Fideicomitente según corresponda, o (ii) En el evento que el Fideicomitente no acuda a la liquidación del contrato, la Fiduciaria queda facultada para efectuar la liquidación con las instrucciones que sobre el particular impartan los demás Fideicomitentes que existan registrados en el encargo en el momento de la liquidación.

30 DECLARACIONES

30.1 DECLARACIONES CONJUNTAS: Cada Parte declara y garantiza a la otra, en lo que a cada una de ellas corresponde, que a la fecha de la suscripción de este Contrato y durante la ejecución del mismo, lo siguiente:

- 30.1.1 Estatus.** Las Partes están debidamente constituidas y organizadas bajo las leyes de la República de Colombia.
- 30.1.2 Capacidad y Facultades.** Que las Partes cuentan con las facultades legales y/o estatutarias necesarias para la: (i) suscripción del presente Contrato y de cualquier otra documentación relacionada con éste y (ii) para la ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato.
- 30.1.3 No Violación a la Ley.** La suscripción de este Contrato, como la ejecución de las obligaciones que se deriven del mismo, no constituyen una violación o incumplimiento a las leyes de la República de Colombia a sus estatutos o a las disposiciones de carácter contractual a la que están sometidas.
- 30.1.4 Obligatoriedad.** Toda obligación que se adquiriera en virtud de este acuerdo es legal, válida y vinculante.

30.2 DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE: El Fideicomitente declara lo siguiente:

- 30.2.1** Que hace expresa su intención de llevar a cabo el Proyecto de Construcción en el(los) Bienes Fideicomitados, bajo su exclusiva responsabilidad, por su cuenta y riesgo, ostentando total autonomía administrativa, técnica y financiera en del Proyecto.
- 30.2.2** Que a la fecha no ha sido notificado ni tiene conocimiento de ninguna reclamación o actuación formulada por persona o autoridad alguna en relación con el Inmueble y que tampoco conocen ninguna situación que impida, dificulte o encarezca el desarrollo del Proyecto de Construcción en el mismo.
- 30.2.3** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato, tuvo la oportunidad de revisar en conjunto con la Fiduciaria las características y condiciones del negocio y de los bienes fundamento del presente Contrato, así como los aspectos generales que caracterizan a los sistemas de administración de riesgos implementados por la Fiduciaria en virtud de las operaciones que en desarrollo de su objeto social efectúa, lo cual les permitió hacer un análisis sobre las consecuencias propias del desarrollo del objeto del Contrato que hoy suscribe.
- 30.2.4** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato tuvo la oportunidad de conocer las características de los productos y servicios ofrecidos por la Fiduciaria, sus

derechos y obligaciones, las condiciones tarifas o precios y los costos por utilización de los servicios, la forma para determinarlos, las medidas para el manejo seguro del producto, las consecuencias derivadas del incumplimiento del Contrato, y los mecanismos con que cuentan para la protección de sus derechos.

- 30.2.5 Que en caso de que se formule reclamo, demanda o acción legal contra la Fiduciaria por asuntos que sean de responsabilidad del Fideicomitente, adoptará oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne a la Fiduciaria y adelantará los trámites para llegar a un arreglo del conflicto.
- 30.2.6 Que es propietario o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad y que no se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione el uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual.
- 30.2.7 Que conoce y es responsable del cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias que se derivan de la facturación de los gastos propios del Proyecto
- 30.2.8 Que los recursos estarán dirigidos única y exclusivamente a la construcción del Proyecto.
- 30.2.9 Que la ejecución del Proyecto del presente encargo está única y exclusivamente a su cargo del Fideicomitente y del Constructor
- 30.2.10 Que conoce y acepta que la Fiduciaria no gestionará ni será responsable por la obtención y reconocimiento o trámite de los beneficios tributarios que se puedan derivar del desarrollo de esta tipología de viviendas, tales como la devolución del IVA u otros relativos a cualquier tributo nacional o local, gestiones que de realizarse, estarán única y exclusivamente en cabeza del Fideicomitente Constructor quien las realizaría por su propia cuenta. Así mismo, que la Fiduciaria no será responsable, más allá del estricto cumplimiento del objeto contractual y las instrucciones impartidas en su ejecución por los fideicomitentes, por eventuales reconversiones provenientes de autoridades tributarias, originadas por la solicitud de beneficios tributarios por los fideicomitentes en sus denuncias privados.

30.3 DECLARACIONES DE LA FIDUCIARIA: La Fiduciaria declara lo siguiente:

- 30.3.1 Que cuenta con los recursos técnicos y humanos suficientes para realizar el objeto del presente Contrato.
- 30.3.2 Que en atención a la evaluación efectuada por la entidad en relación con la posible incursión en situaciones de conflictos de interés o en el manejo de información privilegiada, se establece que los administradores del negocio que en virtud del ejercicio de sus funciones intervengan en la administración del presente Contrato, deberán cumplir con la normas sobre manejo de información privilegiada y los principios y procedimientos establecidos en el Código de Conducta y en la Política de Operaciones con Vinculados adoptados por la Fiduciaria respecto a conflictos de interés.
- 30.3.3 En caso que en el desarrollo del objeto previsto en el Contrato se presente para los administradores del negocio, eventualmente, la configuración de una situación de conflicto de interés, la Fiduciaria cumplirá con el procedimiento establecido en el Código de Conducta y comunicará de inmediato dicha situación al Fideicomitente Constructor con el fin de que sean éstos quienes adopten la decisión respectiva.
- 30.3.4 Que no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del Proyecto de Construcción.





31. DISPOSICIONES VARIAS:

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

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

31.3 Mérito Ejecutivo. Para todos los efectos a que hubiere lugar, el presente Contrato, en relación con las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias, prestará mérito ejecutivo.

31.4 Acuerdo Integral. El presente Contrato (junto con todos sus anexos) constituye el acuerdo integral entre las Partes con respecto al objeto, obligaciones y compromisos aquí contemplados, y por tanto reemplaza y deja sin efecto legal alguno cualquier acuerdo, contrato o entendimiento previo, escrito o verbal, que las Partes hubieran tenido sobre este particular.

31.5. Medidas de seguridad y manejo de la información. El Fideicomitente con la suscripción del presente documento declara que conoce y acepta las medidas de seguridad implementadas por la Fiduciaria para el manejo del contrato, las cuales se encuentran contempladas en el Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información el cual hace parte integral del contrato como Anexo No. 4 y se obligan de manera irrevocable a dar cumplimiento a los requerimientos que sobre el particular le efectúe la Fiduciaria, en cumplimiento a la normatividad vigente aplicable a la materia.

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

32. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD: En desarrollo del presente contrato, el Fideicomitente manifiesta y acepta que no podrá utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de Fiduciaria Colmena S.A., así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con la Fiduciaria, sin autorización previa y escrita de la Fiduciaria.

33. INDEMNIDAD: El Fideicomitente manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrá siempre indemne a Fiduciaria Colmena S.A. en su propio nombre y como administradora del encargo fiduciario, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato al Fideicomitente, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente del Fideicomitente, quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del encargo fiduciario, al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a Fiduciaria Colmena S.A. y/o el encargo fiduciario derivadas de obligaciones tributarias asociadas al encargo fiduciario, por tanto se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocésal, procesal y económicamente a Fiduciaria Colmena S.A., en su propio nombre y como administradora del encargo fiduciario en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

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

mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a Fiduciaria Colmena S.A. y/o al encargo fiduciario, según corresponda.

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

ANEXOS

- Anexo No. 1. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia de Fiduciaria Colmena S.A.
- Anexo No. 2. Certificado de existencia y representación del Fideicomitente.
- Anexo No. 3. Copia de Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas No. 29 de 19 de junio de 2019, de Vector Construcciones S.A.S.
- Anexo No. 4. Reglamento del Inversión del Fondo de Inversión Colectiva Rentafácil
- Anexo No. 5. Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información y el Manual de Publicidad de la Fiduciaria.

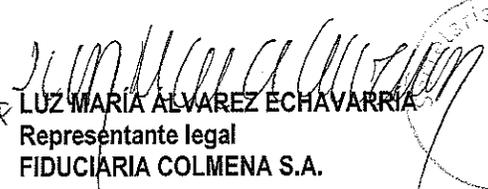
En señal de aceptación de lo aquí estipulado, se firma en Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual valor a los 28 días del mes junio de 2019.

EL FIDEICOMITENTE



JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA
Representante legal
VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.

LA FIDUCIARIA:



LUZ MARIA ALVAREZ ECHAVARRIA
Representante legal
FIDUCIARIA COLMENA S.A.



