

2 3

71697

Pase VB  
Adm. M

Fiduciaria Bogotá

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

2.3.

Entre los suscritos a saber: (i) **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.375.076, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número uno (1) del dos (2) de enero de dos mil ocho (2.008), otorgada en la Notaria quince (15) del Circulo Notarial de Medellín, inscrita el ocho (8) de enero de dos mil ocho (2008) bajo en número 01182366 del Libro IX, domiciliada en Bogotá e identificada con **NIT. 900-192.711-6** todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que hacen parte de este contrato como (**Anexo No. 1**); el cual en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE** y de otra parte, (ii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.692.985 expedida en Bogotá D.C, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, es especialista en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

**SEGUNDA:** Que el **FIDEICOMITENTE** se encuentra actualmente desarrollando un **PROYECTO** denominado **EL ROBLE** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1989140 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicado en el KM. 1 vía Mosquera – La mesa en la Ciudad Novaterra Departamento de Cundinamarca, Municipio de Mosquera.

Este **PROYECTO** estará compuesto por seiscientos noventa y seis apartamentos (696) apartamentos distribuidos en quince (15) edificios de (12) pisos cada uno, seiscientos noventa y seis (696) parqueaderos privados para residentes y sesenta y nueve (69) parqueaderos de visitantes, que serán construidos en siete (7) etapas de la siguiente manera:

- **ETAPA I:** Conformado por la torre 1 y torre 2 cada una con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y dos (92) apartamentos.



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

- **ETAPA II:** Conformado por la torre 3 y torre 4 cada una con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y dos (92) apartamentos.
- **ETAPA III:** Conformado por la torre 14 y torre 15 cada una con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y dos (92) apartamentos.
- **ETAPA IV:** Conformado por la torre 5 y torre 13 cada una con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y dos (92) apartamentos.
- **ETAPA V:** Conformado por la torre 6 y torre 7 cada una con cuarenta y siete (47) apartamentos para un total de noventa y cuatro (94) apartamentos.
- **ETAPA VI:** Conformado por la torre 11 con cuarenta y siete (47) apartamentos y la torre 12 con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y tres (93) apartamentos.
- **ETAPA VII:** Conformado por la torre 8, la torre 9 y la torre 10 cada una con cuarenta y siete (47) apartamentos para un total de ciento cuarenta y un (141) apartamentos.

**EL FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de cuarenta y cinco (45) meses contados a partir de la obtención del punto de equilibrio de LA ETAPA I del proyecto.

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

**CUARTA:** Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CARTAS DE INSTRUCCIONES** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman cada etapa del **PROYECTO**, es decir, se entenderá que se obtuvo el punto de equilibrio para:

- **LA ETAPA I** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
- **LA ETAPA II** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
- **LA ETAPA III** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
- **LA ETAPA IV** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**



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

- LA ETAPA V cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y SEIS (56) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
- LA ETAPA VI cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y SEIS (56) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
- LA ETAPA VII cuando se hayan recibido **OCHENTA Y CINCO (85) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**

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

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

**SEXTO:** El desarrollo del **PROYECTO EL ROBLE** se adelantará sobre el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-1989140 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyo propietario es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EL ROBLE DE NOVATERRA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, El Folio de Matricula Inmobiliaria antes mencionado, se adjunta al presente Contrato como Anexo No. 3.

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

**OCTAVO:** Que **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

### GENERALIDADES DEL CONTRATO ÍNDICE

- 0.1. DEFINICIONES
- 0.2. INTERPRETACION

**CAPITULO I**  
MANIFESTACION DE LAS PARTES

**CAPITULO II**  
OBJETO DEL CONTRATO



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

## **CAPITULO III**

LAS PARTES

## **CAPITULO IV**

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

## **CAPITULO V**

PROCEDIMIENTO OPERATIVO

## **CAPITULO VI**

PENA POR RETIRO Y CESIÓN

## **CAPITULO VII**

COSTOS Y GASTOS

## **CAPITULO VIII**

DURACIÓN Y TERMINACIÓN

## **CAPÍTULO IX**

LIQUIDACIÓN

## **CAPITULO X**

NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

## **CAPITULO XI**

CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

## **CAPITULO XII**

ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

## **CAPITULO XIII**

IMPUESTO DE TIMBRE

## **CAPITULO XIV**

VALOR DEL CONTRATO

## **CAPITULO XV**

MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

## **CAPITULO XVI**

CESIÓN DEL CONTRATO

## **CAPITULO XVII**

CONFLICTO DE INTERÉS

## **CAPÍTULO XVIII**

GESTIÓN DE RIESGOS

## **CAPITULO XIX**

LEGISLACIÓN APLICABLE



## CAPITULO XX PERFECCIONAMIENTO

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

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO EL ROBLE**, que será desarrollado por el **FIDEICOMITENTE** y se adelantará sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria número sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1989140 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicado en el KM. 1 vía Mosquera – La mesa en la Ciudad Novaterra Departamento de Cundinamarca, Municipio de Mosquera.

Este **PROYECTO** estará compuesto por seiscientos noventa y seis apartamentos (696) apartamentos distribuidos en quince (15) edificios de (12) pisos cada uno, seiscientos noventa y seis (696) parqueaderos privados para residentes y sesenta y nueve (69) parqueaderos de visitantes, que serán construidos en siete (7) etapas de la siguiente manera:

- **ETAPA I:** Conformado por la torre 1 y torre 2 cada una con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y dos (92) apartamentos.
- **ETAPA II:** Conformado por la torre 3 y torre 4 cada una con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y dos (92) apartamentos.
- **ETAPA III:** Conformado por la torre 14 y torre 15 cada una con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y dos (92) apartamentos.
- **ETAPA IV:** Conformado por la torre 5 y torre 13 cada una con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y dos (92) apartamentos.
- **ETAPA V:** Conformado por la torre 6 y torre 7 cada una con cuarenta y siete (47) apartamentos para un total de noventa y cuatro (94) apartamentos.
- **ETAPA VI:** Conformado por la torre 11 con cuarenta y siete (47) apartamentos y la torre 12 con cuarenta y seis (46) apartamentos para un total de noventa y tres (93) apartamentos.





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

- **ETAPA VII:** Conformado por la torre 8, la torre 9 y la torre 10 cada una con cuarenta y siete (47) apartamentos para un total de ciento cuarenta y un (141) apartamentos.

**5. CARTA DE INSTRUCCIONES:** Es el documento suscrito por el **FIDEICOMITENTE** y cada uno de los **ENCARGANTES**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión. La minuta de Carta de Instrucciones, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 4**.

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

### CAPITULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

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

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

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

### CAPÍTULO / CLAUSULA II OBJETO DEL CONTRATO

**2.1. OBJETO DEL CONTRATO.** El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberá suscribir contratos de



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

encargo fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral 3 de la Cláusula 4.3.

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

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del proyecto hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando se hayan recibido las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman cada etapa del **PROYECTO**, es decir, se entenderá que se obtuvo el punto de equilibrio para:
  - **LA ETAPA I** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
  - **LA ETAPA II** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
  - **LA ETAPA III** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
  - **LA ETAPA IV** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y CINCO (55) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
  - **LA ETAPA V** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y SEIS (56) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
  - **LA ETAPA VI** cuando se hayan recibido **CINCUENTA Y SEIS (56) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
  - **LA ETAPA VII** cuando se hayan recibido **OCHENTA Y CINCO (85) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
4. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra del **FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.
5. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que sobre el inmueble identificado con el Folio de Matricula



VICEPRESIDENTA EJECUTIVA

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

Inmobiliaria número 50C-1989140 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se encuentra libre de gravámenes, en general de cualquier limitación al derecho de dominio y en el cual conste la transferencia de dicho **INMUEBLE** a un patrimonio autónomo inmobiliario constituido por el **FIDEICOMITENTE** en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, para el desarrollo del presente **PROYECTO**.

6. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, **LA FIDUCIARIA** restituirá a los **ENCARGANTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

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



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

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

### CAPÍTULO III LAS PARTES

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

### CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en el presente Contrato y en la Ley.
2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en el presente Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación del presente Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del mismo y a la restitución de los bienes fideicomitidos conforme a lo establecido en el presente Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

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

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** el original de la Carta de Instrucciones debidamente suscrita por cada **ENCARGANTE** y en el evento que la vinculación no se efectúe a través de las Oficinas del Banco de Bogotá, **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo por parte de **LA**



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

**FIDUCIARIA** de los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.

3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
4. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
5. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** que cada uno de los **ENCARGANTES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.
6. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el evento en que se realicen modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
8. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicione.
10. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Pagar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
13. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
14. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y



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

de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.

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

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

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha hecho entrega del reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.
4. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.



ABRIL 10 2014  
VICEPRESIDENTE

5. Entregar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en las respectivas **CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
6. Entregar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales y de los cuales no se haya formalizado el proceso de vinculación. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
7. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos se entregarán mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
8. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con el **FIDEICOMITENTE**.
9. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
10. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
11. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
12. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
13. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o



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

de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

14. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
16. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
17. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
18. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

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

**4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** La responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. **LA FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquiera **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en el acuerdo de separación o Promesa de Compraventa que tenga que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el Contrato. Por lo tanto es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de **LA FIDUCIARIA**.

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

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



## CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

5.1. LA FIDUCIARIA administrará los recursos efectivamente consignados por los ENCARGANTES interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los ENCARGANTES interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO, a órdenes de LA FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ENCARGANTES deberán suscribir contratos de encargo fiduciario individuales.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del ENCARGANTE no se efectúe a través de las Oficinas del Banco de Bogotá, EL FIDEICOMITENTE enviará a LA FIDUCIARIA los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo por parte de LA FIDUCIARIA de los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los ENCARGANTES a través de la CARTA DE INSTRUCCIÓN autorizan a LA FIDUCIARIA a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al PATRIMONIO AUTÓNOMO.  
LA FIDUCIARIA entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

## CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que se produzca el retiro del negocio del ENCARGANTE, la FIDUCIARIA está autorizada para descontar de la suma depositada por el ENCARGANTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, a la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, siempre y cuando el retiro se produzca antes de trasladados los recursos al Fideicomiso constituido para el desarrollo del Proyecto. Dicha suma será entregada por la FIDUCIARIA al PATRIMONIO AUTÓNOMO, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que el FIDEICOMITENTE le informe a la FIDUCIARIA, del retiro del ENCARGANTE. El saldo de los recursos será entregado únicamente al ENCARGANTE desistido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del formato de orden de operación por parte de la FIDUCIARIA mediante abono en la cuenta a nombre del titular de la separación, de acuerdo con la cuenta indicada por el ENCARGANTE en la CARTA DE INSTRUCCIONES. Previo a la restitución que realice la FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a favor de los ENCARGANTES desistidos se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al retiro del negocio por parte del ENCARGANTE. El plazo para la validación interna del FIDEICOMITENTE no es responsabilidad de LA FIDUCIARIA.





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

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

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por el **FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA** en la que da cuenta del retiro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En caso de que el retiro del **ENCARGANTE**, en las condiciones y términos establecidos en este documento, se produzca después de trasladados los recursos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO** y hasta antes de la fecha programada para la firma del contrato de promesa de compraventa, las partes acuerdan que dicho retiro se tendrá como un incumplimiento del **ENCARGANTE** caso en el cual el **FIDEICOMITENTE** podrá hacer efectiva una pena correspondiente a la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble, para lo cual la **FIDUCIARIA** una vez notificado dicho incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** efectuará el pago únicamente de las sumas depositadas dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación.

## CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS

**7.1. COSTOS Y GASTOS.** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y 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, serán 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 Impuesto de Timbre, 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 cualquier entidad administrativa o judicial.



7  
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

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

4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO**.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos 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.** Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

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

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

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

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral Primero se causará, liquidará y cobrará mensualmente y la **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral Tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La presente **COMISIÓN** no incluye IVA, el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.



**PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada, y los costos indicados en el Numeral Tercero de la Cláusula 7.1. del presente Capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

## CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**8.1. DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración de ocho (08) meses para la ETAPA I, contados a partir de la fecha de su firma; para las etapas subsiguientes dicho término comenzará a contar a partir de la fecha de inicio de las preventas de la respectiva etapa, de manera independiente, la cual será informada a la FIDUCIARIA por **EL FIDEICOMITENTE**. Contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicialmente establecido para cada etapa del PROYECTO, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentran a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. Las prórrogas posteriores de cada etapa del **PROYECTO** se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes previa autorización de los **ENCARGANTES**.

**8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Este Contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales 5, 6 y 11 del mismo.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, si en la ejecución del presente Contrato 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 **ENCARGANTES** las sumas recibidas por concepto de las cuotas de separación y los rendimientos generados por la inversión de las mismas hasta ese momento, una vez efectuada la deducción correspondiente a la **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
3. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado el presente Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
  - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 14.1. del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
  - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el Numeral 16 de la Cláusula 4.2. correspondiente a las **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE**.



VICEPRESIDENTE



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

- Cuando no se dé el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Cuando **EL FIDEICOMITENTE** realice modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**.
- Por inclusión del **FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

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

### CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERÉS

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

### CAPÍTULO X GESTIÓN DE RIESGOS

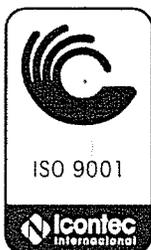
**10.1. GESTIÓN DE RIESGOS.** **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

### CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

**11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.** Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del mismo. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula 8.2. del Capítulo VIII, se procederá a la liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO** en el siguiente orden:

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

2. 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 Capítulo Segundo del presente Contrato, en caso contrario restituirá a los





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

**ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todos los gastos pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo 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.

### CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

- 1. EL FIDEICOMITENTE**  
**CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**  
Dirección: CRA 67 No. 100-20 OFC 503  
Teléfono: 685 - 1717  
Correo: [pabloe@constructoracapital.com](mailto:pabloe@constructoracapital.com)
- 2. LA FIDUCIARIA**  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**  
Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3, Bogotá D.C.  
Teléfono: 348 - 5400.

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

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

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



ABIGAIL GONZALEZ  
VICEPRESIDENTE GENERAL



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

## CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

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

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

## CAPÍTULO XIV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

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

## CAPÍTULO XV IMPUESTO DE TIMBRE

**15.1. IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, se fijó en cero la tarifa del impuesto de timbre, por tanto no hay lugar a su causación.

## CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

**16.1. VALOR DEL CONTRATO.** El valor del presente Contrato es la **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

## CAPÍTULO XVII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

**17.1.** Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Se requiere la autorización previa y por escrito de los **ENCARGANTES** cuando





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

las eventuales modificaciones financieras y técnicas impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción del **PROYECTO**.

### CAPÍTULO XVIII CESIÓN DEL CONTRATO

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

### CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

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

### CAPÍTULO XX PERFECCIONAMIENTO

**20.1. PERFECCIONAMIENTO.** El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los tres (3) días del mes de Agosto del año dos mil diecisiete (2.017).

FIDEICOMITENTE

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

Elaboró: Adriana Marentes.

FIDUCIARIA

**CAROLINA LOZANO OSTOS**  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



7  
VICERRECTOR

