

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
_____ Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Entre los suscritos a saber: (i) _____, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. _____, quien actúa en calidad de Representante Legal o de _____, sociedad legalmente constituida mediante _____, identificada con NIT. No. _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, 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 Circuito 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 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 **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar el **PROYECTO** _____ el inmueble identificado con _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos _____, ubicado en el Municipio de _____, en adelante el **INMUEBLE**, cuyo Folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**.

Este proyecto estará compuesto por _____ unidades inmobiliarias aproximadamente.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de _____ (____) meses, este término iniciará a contar desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias, el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE** al **ENCARGANTE** en los respectivos contratos que se celebren de manera posterior entre ellos.

SEGUNDA: Que, para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de **EL 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.

TERCERA: 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. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al _____ del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban _____ **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE _____ Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula 2.1 del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL FIDEICOMISO** que se constituya para desarrollar el **PROYECTO** recibirá los dineros recaudados con el fin de desarrollar el **PROYECTO**.

CUARTA: 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**.

QUINTA: El desarrollo del **PROYECTO** se adelantará sobre el inmueble identificado con _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos _____, cuyo propietario ha autorizado la celebración del presente contrato.

SEXTA: Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitará crédito a una entidad bancaria en caso de ser necesario, para el desarrollo del **PROYECTO**.

OCTAVA: Que para la entrega de los recursos a **EL FIDEICOMITENTE** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

GENERALIDADES DEL CONTRATO ÍNDICE

- 0.1 ÍNDICE
- 0.2 DEFINICIONES

CAPÍTULO I

- 1.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPÍTULO II

- 2.1. OBJETO Y BIENES

CAPÍTULO III

- 3.1. FIDEICOMITENTE
- 3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV

- 4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE
- 4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE
- 4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
- 4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V

- 5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

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

CAPÍTULO VI

6.1. PENA POR RETIRO

CAPÍTULO VII

7.1. COSTOS Y GASTOS

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

CAPÍTULO VIII

8.1. DURACIÓN

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX

9.1 CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO X

10.1 GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XI

11.1. LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO XII

12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPÍTULO XIII

13.1. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XIV

14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI

16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII

17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII

18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE _____ Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO XX

20.1. PERFECCIONAMIENTO

0.2 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 _____, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
- 3. ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
- 4. PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO** denominado _____ que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por _____ aproximadamente.
- 5. CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES**, mediante el cual, este último se vincula al presente negocio fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN** se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 4**.

CAPÍTULO 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 relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.

CAPÍTULO II OBJETO y BIENES

2.1 OBJETO DEL CONTRATO: El presente Contrato 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** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
_____ Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE** o al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, 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 o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la carta o formulario de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción del **PROYECTO**, 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, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al _____ del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban _____) **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE** es apto para el desarrollo del proyecto, así como, que es propiedad del **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** o propiedad del **FIDEICOMITENTE**, y que **EL INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE** en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.
8. Para el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en esta cláusula, se debe verificar que **EL FIDEICOMITENTE** haya acreditado las autorizaciones de que trata la cláusula 17.1. siguiente en caso de que aplique.

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

**CAPÍTULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

4.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**:

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.
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.
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 de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de **EL 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 a **LA FIDUCIARIA** el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir en el momento en que los entregue el **ENCARGANTE** los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a **LA FIDUCIARIA**.
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 las unidades inmobiliarias 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. En caso de que el **FIDEICOMITENTE** reciba directamente, a través de sus agentes o representantes por cualquier razón, recursos de los **ENCARGANTES**, se configurará una causal de incumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente documento, por lo tanto, podrá la **FIDUCIARIA** unilateralmente proceder a dar por terminado el presente contrato, y en consecuencia, realizará la devolución de los recursos a los **ENCARGANTES** junto con sus rendimientos, informándoles sobre la terminación del mismo. La **FIDUCIARIA** en ningún caso será responsable por la devolución de los recursos que hayan sido entregados por los **ENCARGANTES** directamente al **FIDEICOMITENTE**.
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 presente Contrato. 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 de inversión individual a su nombre.
6. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, sin previa autorización, **LA FIDUCIARIA**

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

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 2.1 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 el Capítulo IV, Título IV de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica y las disposiciones contenidas en el SARLAFT 4.0, expedidas por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen..
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 encargo, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** 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 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. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
16. 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.
17. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo 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**.
18. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y a usar la información, logo y material publicitario

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

de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 5** del presente Contrato.

19. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los **CONSTRATOS DE ADHESIÓN** y de la ley.

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 presente Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada **OBJETO**, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al **FIDEICOMITENTE** en los términos indicados en el presente contrato.
3. 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 del momento mismo que los dineros ingresan al Fondo de Inversión Colectiva.
4. 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 **ENCARGANTES**, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, desde el momento mismo que los dineros ingresan al fondo de inversión. **LA FIDUCIARIA** ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y por tanto, **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**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
5. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** al **FIDEICOMITENTE** o al Fideicomiso que éste constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato. **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.
6. Entregar al **FIDEICOMITENTE** o al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula 2.1 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 los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.
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 2.1 del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio o incumplan en los términos del Numeral 6.1. 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, para el efecto, **LA FIDUCIARIA** mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS**

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

- DE ADHESIÓN**, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará la suma que indique **EL FIDEICOMITENTE** de conformidad con 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 serán entregados por **LA FIDUCIARIA**, mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, 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, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
 13. Pedir instrucciones cuando así se requiera, en virtud del artículo 1234 numeral 5 del Código de Comercio, las normas que lo modifiquen subroguen o adicionen..
 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 treinta (30) 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, 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. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
 19. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPUTILO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE _____ Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

20. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
21. Informar a los ENCARGANTES, cuando se cumplan las condiciones de giro del presente contrato e indicar que los recursos serán entregados conforme lo regulado en la cláusula 2.1 anterior.
22. Informar a los ENCARGANTES, en caso en que no se cumplan las condiciones establecidas en el objeto del presente contrato, por parte de los FIDEICOMITENTES, vencido el término de vigencia establecido más adelante.
23. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

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 adquieran EL FIDEICOMITENTE, relacionadas con el PROYECTO, ni es parte en los documentos, actos o contratos que tengan 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 de EL FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO : 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. 6 del presente Contrato.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

La FIDUCIARIA administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, 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 los formularios de vinculación de la FIDUCIARIA, ya que por cada ENCARGANTE vinculado al presente contrato fiduciario, se aperturará un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.

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

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 del momento mismo que los dineros ingresan al fondo de inversión colectiva
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 del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, **LA FIDUCIARIA** debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales junto con sus rendimientos al **FIDEICOMITENTE** o al **FIDEICOMISO** que eventualmente constituya para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. **LA FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula 2.1 del presente Contrato.

CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO O INCUMPLIMIENTO

6.1. Las partes acuerdan una sanción a título de multa o pena que pagará la parte incumplida en favor de la parte cumplida por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que para cada una de ellas surgen del presente contrato, sin perjuicio de que el contratante cumplido pueda exigir el cumplimiento de la obligación principal, equivalente al valor que informe **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en su calidad de comercializador y promotor del **PROYECTO**, y que ha acordado con los **ENCARGANTES** por concepto de sanción por retiro, debido a que dicho valor es establecido privativamente entre el **ENCARGANTE** y **EL FIDEICOMITENTE**, sin intervención ni injerencia de la **FIDUCIARIA** y no será aplicada en el evento en que la parte incumplida demuestre que el incumplimiento obedeció a un caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Civil, o en el evento en que los herederos del causante demuestren el fallecimiento del contratante incumplido.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes manifiestan conocer que el no cumplimiento de las condiciones de giro pactadas en el presente contrato no constituye incumplimiento del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE**.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** incumple o 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 los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** firmada por el **ENCARGANTE** o cualquier obligación establecida en dicho documento; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**; d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) 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

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

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.

6.1.2 En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al valor que informe **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en su calidad de comercializador y promotor del **PROYECTO**, y que ha acordado con los **ENCARGANTES** por concepto de sanción por retiro, debido a que dicho valor es establecido privativamente entre el **ENCARGANTE** y **EL FIDEICOMITENTE**, sin intervención ni injerencia de la **FIDUCIARIA**. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE** o al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de forma inmediata, a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. Esta sanción no será aplicada en el evento en el que **EL ENCARGANTE** demuestre que su retiro o incumplimiento obedeció a un caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Civil, o en el evento en que los herederos del causante demuestren el fallecimiento del **ENCARGANTE**.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento de presentarse un desistimiento de una unidad inmobiliaria del **PROYECTO** sin que se hubiera constituido el encargo fiduciario individual correspondiente, **LA FIDUCIARIA** devolverá los recursos a quien indique **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando éste remita copia del documento de identificación del destinatario de los recursos y copia de **EL CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente firmado.

PARÁGRAFO TERCERO. Las partes conocen y aceptan que, cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** del **ENCARGO FIDUCIARIO**, los recursos serán de propiedad del **FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, luego se administrarán conforme a las instrucciones para el efecto imparta **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicados en la norma mencionada, **EL ENCARGANTE** instruye a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo, a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma equivalente al valor que informe **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en su calidad de comercializador y promotor del **PROYECTO**, y que ha acordado con los **ENCARGANTES** por concepto de sanción por retiro, debido a que dicho valor es establecido privativamente entre el **ENCARGANTE** y **EL FIDEICOMITENTE**, sin intervención ni injerencia de la **FIDUCIARIA**, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a título de pena por retiro y se tendrá como un incumplimiento de **EL ENCARGANTE**. Esta sanción no será aplicada en el evento en el que **EL ENCARGANTE** demuestre que su retiro o incumplimiento obedeció a un caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Civil, o en el evento en que los herederos del causante demuestren el fallecimiento del **ENCARGANTE**.

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

PARÁGRAFO QUINTO: La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del **ENCARGANTE**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

PARÁGRAFO SEXTO: Se deja constancia que la forma en que se calcule o se estipule el valor que constituya el descuento por desistimiento de que trata esta cláusula, será establecida única y exclusivamente entre EL **FIDEICOMITENTE** y el **ENCARGANTE**, respecto de lo cual, no existirá responsabilidad alguna por parte de la **FIDUCIARIA** ni en su determinación ni el su cálculo, toda vez que la misma será acordada por el **FIDEICOMITENTE** directamente con los **ENCARGANTES**, en su calidad de promotor y comercializador del **PROYECTO**. Lo anterior, en el entendido en que el presente contrato, únicamente regula la administración de los recursos, en los términos establecidos en la cláusula 2.1 y siguientes del mismo y en ningún caso le corresponderá a la **FIDUCIARIA** la determinación o pacto relacionado con el valor de descuento por desistimiento de que trata esta cláusula

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 demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de **EL 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: el Impuesto de Timbre, los gravámenes 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 de ser el caso por solicitud de **EL 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. 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

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE _____ Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 ___ salario mínimo legal mensual vigente, pagadero 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 de **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión 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. Por su parte, la comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL 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 presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula 2.1 del presente Contrato.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1 DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de _____, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra 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 período inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los **ENCARGANTES**.

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

Sin perjuicio del término de duración fijado en la presente cláusula en caso de que **EL FIDEICOMITENTE** antes del vencimiento de dicho término establezca que por alguna razón la viabilidad del **PROYECTO** se puede ver afectada ya sea por razones técnicas, financieras, comerciales o de otra índole, o que el avance de la vinculación de **ENCARGANTES** sea tan lenta que la continuación de la preventa en esas condiciones no permita la ejecución del **PROYECTO** en los tiempos planeados, podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** la terminación del presente contrato por mutuo acuerdo y por ende la cancelación de los encargos celebrados por los **ENCARGANTES**, evento en el cual **LA FIDUCIARIA** procederá a la restitución de los recursos a estos últimos junto con sus rendimientos.

PARÁGRAFO: Se deja constancia que el término de DURACIÓN del presente contrato, descrito en esta cláusula, es el término con el que cuenta **EL FIDEICOMITENTE** para acreditar las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 anterior denominada OBJETO DEL CONTRATO. Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** podrá en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo de DURACIÓN, notificar a la **FIDUCIARIA** la no acreditación de las mencionadas condiciones de giro si el **FIDEICOMITENTE** determina la no viabilidad del **PROYECTO** por condiciones técnicas, jurídicas, financieras o comerciales, evento en el cual se procederá conforme lo dispuesto en el párrafo primero de la cláusula 2.1.

8.2. TERMINACIÓN: Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.

8.2.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.

8.2.3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato.

8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el numeral 14 de la cláusula 4.2- obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de **EL 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.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de abstenerse de recibir recursos de los **ENCARGANTES**, conforme al numeral cuarto de la cláusula 4.2 anterior.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y si ésta fallece, no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

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

CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERES

9.1. **CONFLICTOS DE INTERES:** 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 de conformidad con el Código del Gobierno Corporativo y Código de Ética y Conducta de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste 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 encargo. 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.

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a **EL FIDEICOMTENTE** o al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la comisión de la **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 expedida por la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) 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 este contrato.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo 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 de **EL 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 caso de que no se localice el **FIDEICOMITENTE**, y se venza el término para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los **ENCARGANTES**, en los términos del parágrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

1. **EL FIDEICOMITENTE:** _____
Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo: _____
2. **LA FIDUCIARIA:** **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**
Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá.
Teléfono: 3485400

PARÁGRAFO. - Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo 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 manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos 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.

CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

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 al “operador de información” u “operador de banco de datos” respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento

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

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 consignarán 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 del respectivo “operador de información” u “operador de banco de datos” 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 el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

En caso de reclamaciones por parte del **FIDEICOMITENTE** respecto del tratamiento de datos personales, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, **EL FIDEICOMITENTE** debe interponer su queja directamente ante **LA FIDUCIARIA** y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede, de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia conforme lo señalado por la Corte Constitucional en la sentencia C – 1011 del 2008.

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 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

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**. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO** y que alteren los derechos consagrados para los **ENCARGANTES**, serán notificadas a estos por parte del **FIDEICOMITENTE**, dentro de los tres (3) días siguientes

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE _____ Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

a la suscripción del otrosí respectivo, a través de correo electrónico registrado en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** o a través de correo físico a la dirección registrada por el **ENCARGANTE** en dicho contrato.

17.2. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN DE LAS MODIFICACIONES AL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE LOS ENCARGANTES:

17.2.1. Previamente a que el **FIDEICOMITENTE** acredite las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1. anterior, deberá allegar a la **FIDUCIARIA**, la aceptación expresa de los **ENCARGANTES**, respecto de las modificaciones que se hayan realizado al presente contrato.

17.2.2. LOS ENCARGANTES que no estén de acuerdo con las modificaciones que se hayan realizado al presente contrato, podrán desistir del negocio sin ningún tipo de sanción, para lo cual se les devolverán los recursos junto con sus eventuales rendimientos. El **FIDEICOMITENTE** instruirá a la **FIDUCIARIA** el desistimiento del respectivo **ENCARGANTE** por no estar de acuerdo con la modificación, momento a partir del cual **LA FIDUCIARIA** procederá con la devolución.

17.2.3. Solamente se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio establecido en el numeral 3 de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1. anterior, **LOS ENCARGANTES** que hayan autorizado las modificaciones al presente contrato fiduciario.

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 de **EL FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

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.

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

20.2. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

**CAPÍTULO XXI
DECLARACIÓN ESPECIAL**

21. El **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** declaran y reconocen expresamente que el presente contrato faculta ampliamente al **FIDEICOMITENTE** para que en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo de **DURACIÓN**, notifique a la **FIDUCIARIA** la no acreditación de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, si el **FIDEICOMITENTE** determina la no viabilidad del **PROYECTO** por condiciones técnicas, jurídicas, financieras o comerciales. Dado lo anterior, cualquier disposición del presente contrato que sea contraria a lo aquí declarado, deberá entenderse modificada por la presente declaración especial.

La presente declaración se debe entender incorporada a los contratos que se suscriban con los **ENCARGANTES**.

Para constancia se suscribe electrónicamente en _____ dos (2) ejemplares de igual contenido, a los (____) días del mes de _____ del año dos mil __ (____).

EL FIDEICOMITENTE,

LA FIDUCIARIA,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Elaboró: .