



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2-3

Entre los suscritos a saber: por una parte, **CHRISTIAN BLANCO SERRANO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.839.357, actuando como Representante Legal de **MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA**, sociedad legalmente constituida por escritura pública número dos mil cuatrocientos cincuenta (2450) del veintisiete (27) de junio de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga, inscrita el veintiséis (26) de julio de mil novecientos ochenta y cinco (1985), bajo el número 422 del Libro 9, domiciliada en Bucaramanga, sociedad con el NIT. 890.211.568-6, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, debidamente autorizado por la Junta de Socios de la sociedad para la suscripción del presente documento mediante acta número 154 de fecha 02 de Mayo de 2014, documento que se adjunta como Anexo No. 1, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**, y por la otra, **JOHANA ANDREA APARICIO RUIDIAZ**, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga e identificada con cédula de ciudadanía número 63.551.157, actuando como apoderada especial, según documento privado de fecha 12 de mayo de 2014 otorgado por **CAROLINA LOZANO OSTOS**, también mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.985, quien en el presente documento obra en su condición de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) 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 (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación, 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 registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que el **FIDEICOMITENTE** está interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario que se denominará **Z3NTRI**, sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 300-1819 y 300- 40879 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ubicado en la ciudad de Bucaramanga, conformado un edificio de diecisiete (17) pisos, setenta y nueve (79) apartamentos, setenta y un (71) parqueaderos para residentes, diez (10) parqueaderos para visitante.

El **FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de la construcción del proyecto será de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio.

SEGUNDA: Que para efectos del presente encargo, el desarrollo del proyecto **Z3NTRI** 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.

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 de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando se hayan recibido **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades de vivienda que conformarán el proyecto, esto es, cuarenta y siete (47) **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 **Z3NTRI** se adelantará sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 300-1819 y 300-40879 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-1819 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, es propiedad del **FIDEICOMITENTE**
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-40879 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga es de propiedad de los Señores Andrés Villarreal Martínez, Irma Leonor Villarreal de Galvis y Eduardo Villarreal Martínez, con quienes el **FIDEICOMITENTE** firmó una Promesa de Compraventa de fecha 16 de diciembre de 2013, documento privado en el que adicionalmente autorizan al **FIDEICOMITENTE** a suscribir este documento.

El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-40879 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, actualmente se encuentra arrendado a los señores Maria Cristina Adarme Pinto, por documento privado con fecha de vencimiento Noviembre 17 de 2014; Claudia Lucía Durán Cordero, por documento privado de fecha de vencimiento Mayo de 2012 (En Proceso de Restitución); Pedro Cruz Fuentes, por documento privado de fecha de vencimiento Octubre 9 de 2014; Ricardo Jaimes Hernández, por documento privado de fecha de vencimiento Febrero 11 de 2015 y Alfredo Beltrán Torres, Celia Myriam Galvis y Héctor Isaza por documento privado de fecha de vencimiento Julio 1 de 2014.

SEXTA: Que para la entrega de los recursos al **FIDEICOMITENTE**, éste deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la cláusula 2.1 del presente contrato.

OCTAVA: Que el **FIDEICOMITENTE** solicitará crédito para el desarrollo del proyecto de construcción a una entidad bancaria.

GENERALIDADES DEL CONTRATO

ÍNDICE

- 0.1 ÍNDICE
- 0.2 DEFINICIONES

CAPÍTULO I

- 1.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPÍTULO II

- 2.1. OBJETO DEL CONTRATO

CAPÍTULO III

- 3.1. FIDEICOMITENTE
- 3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO VI

- 4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

CAPÍTULO V

- 5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

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 A LA CIFIN

CAPÍTULO XIV

- 14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV

- 15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI

- 16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com





17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII

18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

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 **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 **MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA. LTDA.**, cuya identificación se hizo al inicio de este documento.

3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en separar y adquirir las unidades de vivienda del proyecto.

4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al proyecto **Z3NTRI**, que será desarrollado sobre los inmuebles identificados con los folio de matrícula inmobiliaria número 300-1819 y 300- 40879 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ubicado en la ciudad de Bucaramanga, conformado un edificio de diecisiete (17) pisos, setenta y nueve (79) apartamentos, setenta y un (71) parqueaderos para residentes, diez (10) parqueaderos para visitantes.

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.

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 de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo municipio o distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.

CAPÍTULO 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** deberán suscribir contratos de encargo



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, cuando se cumplan los siguientes requisitos durante el término de duración del presente contrato:

1. Que el **FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades de vivienda del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. 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 INSTRUCCIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades de vivienda que conforman el proyecto, esto es, cuarenta y siete (47) **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**.
3. 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.
4. Que el **FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA**, una certificación conjunta suscrita entre el Vendedor y el **FIDEICOMITENTE** donde conste la terminación de los contratos de arrendamiento sobre el inmueble identificado con folio de matrícula número 300-40879 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y donde adicionalmente se certifique que el **FIDEICOMITENTE** ostenta la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores durante el término de duración del presente contrato, preferentemente mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, la **FIDUCIARIA** restituirá a los **ENCARGANTES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 3º 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 diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en las Carteras Colectivas administradas 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 2012 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 DE VIVIENDA**, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 - 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.

PARAGRAFO 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



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad del **FIDEICOMITENTE**.

CAPÍTULO III LAS PARTES

- 3.1. EL FIDEICOMITENTE: MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA. LTDA.
- 3.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO VI 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 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 mismo y a la restitución de los bienes fideicomitidos conforme a lo establecido en este 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 los numerales 1), 2), 3) y 4) de la cláusula 2.1.
2. Remitir periódicamente a la **FIDUCIARIA**, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** (compradores) y el número de tarjetas empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.
3. 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 en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) indicada por la **FIDUCIARIA**.
4. Indicar a los **ENCARGANTES** el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por la **FIDUCIARIA** en las Carteras Colectivas administradas por la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento del encargo fiduciario que cada uno de los **ENCARGANTES** suscriba con la **FIDUCIARIA**. Igualmente, el **FIDEICOMITENTE** deberá informar a los **ENCARGANTES**, que la **FIDUCIARIA** no podrá invertir los recursos en el encargo individual de cada uno de los encargantes, hasta que obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, documentos que deben ser remitidos por el **FIDEICOMITENTE**. Los recursos consignados en las Carteras Colectivas administradas por la **FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito a partir de la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** y el número de tarjetas empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.
5. El **FIDEICOMITENTE** se obliga a utilizar de manera adecuada y legal la clave de acceso de consulta al portal empresarial de la entidad financiera que corresponda, eximiendo a la **FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por este uso.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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 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 extracto del movimiento de los recursos entregados por los **ENCARGANTES** a la **FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
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 Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy 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.
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 venta 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 de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se permite el uso de información, logo y material publicitario de la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO** de Construcción, en cuyo caso, la publicidad se ajustará al anexo No. 5.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

5.1. La **FIDUCIARIA** administrará los recursos efectivamente abonados en cuenta, consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades de vivienda, así:

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, en la cuenta de recaudo que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir contratos de encargo fiduciario individuales.
2. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) que indique la **FIDUCIARIA**, desde la primera cuota, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir contratos de encargo fiduciario individuales.
3. Los recursos consignados en las Carteras Colectivas administradas por la **FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**.
4. El **FIDEICOMITENTE** enviará a la **FIDUCIARIA** una relación periódica detallada de las consignaciones efectuadas por los **ENCARGANTES**, anexando los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, con el fin de conciliar la información y constituir en los siguientes cinco (5) días hábiles los encargos fiduciarios independientes en las Carteras Colectivas administradas por la **FIDUCIARIA** a nombre de cada uno de los **ENCARGANTES**, una vez constituidos los encargos fiduciarios los recursos de la cuenta recaudadora serán adicionados a estos una vez estén disponibles en la cuenta. La totalidad de dichos encargos independientes serán agrupados en una subcuenta en las Carteras Colectivas administradas por la **FIDUCIARIA**.
5. Una vez cumplidas las condiciones señaladas en la cláusula segunda del presente encargo, 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 **FIDEICOMITENTE**.
6. La **FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula segunda.

CAPÍTULO VI PENAL POR RETIRO

6.1. 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 diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, a título de pena. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los quince (15) días siguientes 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**. 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**.

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 cumple, 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, 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.

CAPÍTULO VII

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



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

1. Una comisión fija mensual de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, 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 las Carteras Colectivas administradas por la **FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor de la cartera colectiva como gasto de la misma 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 tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo de la respectiva cartera colectiva.

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 3º del punto 7.1. del presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente 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 doce (12) meses, 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 periodo inicial. Las prórrogas posteriores 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 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales, 5, 6, 11 del mismo.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, las partes de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado, evento en el cual la **FIDUCIARIA** deberá poner a disposición de los **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 1232 del Código de Comercio.

4. Podrá darse por terminado este 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 13 de la Cláusula 4.2. Obligaciones del **FIDEICOMITENTE**.
 - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida 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 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:** Ocurred 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:

1. (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 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 Externa 007 de 1996 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 este 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:

MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA

Dirección: Calle 34 No. 21 – 78 Bucaramanga –Santander

Teléfono: 6452586, 6352458 y 3153773197

2. LA FIDUCIARIA:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá D.C.

Teléfono: 3485400.

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 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

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE
MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

EL FIDEICOMITENTE,

CHRISTIAN BLANCO SERRANO
Representante Legal
MANUEL JOSÉ BLANCO DÍAZ Y CIA LTDA.

LA FIDUCIARIA,

JOHANA ANDREA APARICIO RUIDIAZ
Apoderada Especial
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

