JOSE LUIS TOLOZA RANGEL
ABOGADO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

Ref.:
Rad: 2019-094
Proceso: Ejecutivo de Mayor Cuantía
Demandante: Edgar Vargas Pinzon
Demandado: Constructora Cimec y Conespro Ltda.

JOSE LUIS TOLOZA RANGEL, , persona mayor de edad vecino de la ciudad de Bucaramanga identificado con la cédula de ciudadanía número **91.528.840** expedida en Bucaramanga, Abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional número **164.642** del consejo superior de la judicatura, y obrando como apoderado judicial de la demandada **CIMEC Y CONESPRO LTDA**, SOLICITO al despacho de conformidad con lo preceptuado por el Art 599 del C.G. P inciso 5,

1) se ordene al hoy ejecutante prestar caución por el 10% del valor de la ejecución dentro de los 15 días a su orden por parte del despacho.

2) Que si no se cumpliera se dispusiera al levantamiento de las respectivas medidas cautelares en al presente causa.

En dicho orden de ideas igualmente **SOLICITO** al despacho de conformidad con el **PARAGRAFO del Art 599**, que de los siguientes bienes que son de propiedad de la demandada **CIMEC Y CONESPRO LTDA,** se practique el Embargo y secuestro de los mismos, y SE LEVANTE la medida cautelar del inmueble 080-138852 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Santan Marta.

1) Bien inmueble identificado con **Matricula No 300-250060** de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bucaramanga, lote ubicado en el municipio de Giron (Santander) con una área de 8.097 metros cuadrados y inmueble que se encuentra avaluado en al suma. **CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTRA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS. $ 4.452.553.500**

Calle 35 No 17-56 Edificio Davivienda Oficina 1202 tel 6830629 - 3158213860
Email joseluistolozar@hotmail.com
Bucaramanga,

NECESIDAD DEL CAMBIO DE LA MEDIDA.

Solicitud que se presenta toda vez que las medidas cautelares, practicadas por el hoy demandante se encuentra generando un grave perjuicio no solo a la **SOCIEDAD DEMANDADA,** quien ha visto paralizados sus proyectos en la ciudad de Bucaramanga y Santa Marta, sino por mas de 70 familias que han invertido en el desarrollo del predio objeto de medida cautelar, y el cual se ven afectados de forma directa por dicha medida que impide el desarrollo del proyecto, la necesidad de la medida se establece sobre la situación del PERICULUM IN MORA.

el hecho que la mora judicial entendida la misma como el riesgo que corre la hoy demandada, debido al tiempo que trascurrirá hasta que se materialice la presente causa, y el turno que tenga el despacho ***PERICULUM IN MORA*** se encuentra encaminado a prevenir que el daño que puede derivar del retardo de la misma, [1] esto es que la mora natural del desarrollo del devenir procesal en todas sus etapas estaría generando un perjuicio irreparable, no sola a la hoy demanda **CIMEC Y CONESPRO LTDA**, si no mas de 40 familias, que tienen sus dineros en fiducia para el inicio de sus soluciones de vivienda, **FIDECOMISO TITANIO IXA**, el cual no puede dar inicio en virtud de la medica cautelar que pesa sobre el inmueble, y afecta la estabilidad del proyecto, mas aun cuando la hoy demandada no se levanta la caución llevaría ello a la perdida del proyecto, quiebra total de la hoy demandada.

Así es que podemos observar que se cumple en la presente causa los presupuesto establecidos por **ROCCO**, quien al respecto estableció; el periculum in mora, consiste en, la posibilidad de que en el periodo de tiempo necesario para la realización de los intereses tutelados por el derecho mediante el ejercicio de la función jurisdiccional, tanto la acción como la excepción, se verifique un evento natural , o voluntario que suprima o restrinja tales intereses, haciendo imposible o limitando sus realización por medio de los órganos jurisdiccionales.,[2]

El hecho de mantener la medida genera un perjuicio irremediable a terceros de buena fe, que también dado el impacto económico del estado de emergencia estarían viendo afectada su inversión agravando ya la problemática de la empresa, mientras que el avance del proyecto Titanio IXA, implica la misma solución del flujo de caja de la hoy demandada y su acreedor.

DOCUMENTALES.

para establecer el carácter cierto de la aplicación del parágrafo del Art 599 del C.G.P anexo con los siguientes documentos.

[1] Piero Calamandrei, introducción al estudio sistemático de las providencias cautelares, Lima: ARA editores, 2005 pag 45
[2] Ugo Roco, Tratado de derecho procesal civil tomo V parte especial proceso Cautelar, Bogota, buenos Aires, Edt Temis, Edt de palma, 1977 p 77

1. Folio de matricula inmobiliaria **No 300-250060** de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bucaramanga, lote ubicado en el municipio de Girón (Santander)

2. Avaluó comercial del lote con matricula inmobiliaria **No 300-250060** de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bucaramanga

3. Contrato de fiducia celebrado entre CIMEC Y CONESPRO LTDA y Fiduciaria Bogotá.

4. Certificación expedida por la Fiduciaria Bogotá, donde da cuenta de la cantidad de en cargantes que han invertido en el proyecto TITANIO IXA de la ciudad de Santa Marta.

Medida que es procedente toda vez que no estamos frente a una obligación con garantía real, y la disposiciones de bienes cubre el valor del crédito objeto de la presente causa, razón por la cual solicito al despacho se proceda a levantar el respectivo embargo en el bien inmueble 080-138852 y oficiar al tal efecto a la Oficina de registro e instrumentos públicos de Santa Marta. Y en tal sentido lo propio de los dejados a disposición de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga.

Atentamente.

JOSE LUIS TOLOZA RANGEL
C.C. No. 91.528.840 de Bucaramanga
T.P. No. 164.642 del C. S. de la Judicatura

Calle 35 No 17-56 Edificio Davivienda Oficina 1202 tel 6830629 - 3158213860
Email joseluistolozar@hotmail.com
Bucaramanga,

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT 800.142.383-7

Fiduciaria Bogotá, sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria 11 de Santafé de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 3615 del 4 de octubre de 1.991,

CERTIFICA QUE

I. El día 09 de abril de 2018 suscribió el contrato No. 2-3-76739 de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado entre Constructora **CIMEC Y CONESPRO LTDA** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** para desarrollar el proyecto **TITANIO IXIA CLUB HOUSE** cuyo objeto es: (i) La recepción de los recursos que los ENCARGANTES consignen en la cuenta especial que indique **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberá suscribir contratos de encargo fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral 3 de la Cláusula 4.3.

II. El día 08 de octubre de 2019 se firmó el Otrosí No. 1 al contrato de encargo fiduciario de Administracion e Inversión No. 2-3-76739 Celebrado entre **CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**

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

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del proyecto hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibro. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CARTAS DE INSTRUCCIONES** correspondientes al sesenta por ciento **(60%)** de cada una de las **FASES** del **PROYECTO** de manera independiente, así:

   FASE I: Cuando se reciban **TREINTA Y UN (31) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
   FASE II: Cuando se reciban **CINCUENTA Y SIETE (57) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
   FASE III: Cuando se reciban **CUARENTA Y CINCO (45) CARTAS DE INSTRUCCIÓN**

   Las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** deberán estar suscritas por los ENCARGANTES interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE,** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO.**

5. Que no se encuentra registrada medida cautelar alguna en contra del **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.

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

Con corte al 11 de diciembre de 2020 y en el desarrollo del proyecto **FIDEICOMISO TITANIO IXIA CLUB HOUSE** se han recibido aportes de la Fase 1, Fase 2 y Fase 3 por valor de **CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MCTE ($470.644.875,00)** los cuales se detallan a continuación.

No	IDENTIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	VALOR UNIDAD	VALOR PAGADO
1	1082877228	ELIZABETH CRISTINA PENA MARTINEZ	PROY - FASE 2 - APTO 501 FASE 2	$ 148.747.750,00	$ 27.600.000,00
2	1083016340	JULIO CESAR FORNARIS TAMAYO	PROY - FASE 2 - APTO 302 FASE 2	$ 158.026.830,00	$ 6.498.000,00
3	84450716	SIMON JOSE BOSSA ANDRADE	PROY - FASE 1 - APTO 502 FASE 1	$ 165.000.000,00	$ 2.000.000,00
4	36722904	ROSELINE LARIOS JIMENEZ	PROY - FASE 1 - APTO 803 FASE 1	$ 168.295.000,00	$ 3.448.520,00
5	84456507	DIORIS MARTINEZ RICO	PROY - FASE 1 - APTO 503 FASE 1	$ 166.560.000,00	$ 11.000.000,00
6	85166986	VLADIMIR GARRIDO CAMARGO	PROY - FASE 1 - APTO 403 FASE 1	$ 166.560.000,00	$ 18.000.000,00
7	36553791	ERNESTINA RUBY RICO MORAN	PROY - FASE 1 - APTO 901 FASE 1	$ 169.701.500,00	$ 34.100.000,00
8	40938004	MERIELE MARTINEZ RICO	PROY - FASE 1 - APTO 903 FASE 1	$ 168.295.000,00	$ 16.000.000,00
9	85472607	SANTIAGO LUIS MARQUEZ LINERO	PROY - FASE 1 - APTO 301 FASE 1	$ 167.952.000,00	$ 15.000.000,00
10	26670021	CARMENZA ELIZABETH LOPEZ FORERO	PROY - FASE 1 - APTO 302 FASE 1	$ 167.952.000,00	$ 15.000.000,00
11	77179518	OSCAR ROLANDO BALAGUERA BALLESTEROS	PROY - FASE 2 - APTO 401 FASE 2	$ 151.398.700,00	$ 12.800.000,00
12	1082942670	NALINIE ROCIO ZUNIGA NAVARRO	PROY - FASE 1 - APTO 902 FASE 1	$ 165.000.000,00	$ 3.300.000,00
13	1082960885	HEIDE CAROLINA AUN VARGAS	PROY - FASE 1 - APTO 1301 FASE 1	$ 171.451.000,00	$ 35.088.195,00
14	36543783	MILENA BEATRIZ MIRANDA LOPEZ	PROY - FASE 1 - APTO 702 FASE 1	$ 169.701.500,00	$ 4.500.000,00
15	63459126	YADIRA MEJIA ZAPATA	PROY - FASE 2 - APTO 702 FASE 2	$ 157.102.366,00	$ 10.535.000,00
16	43748644	DIANA ISABEL VALLEJO JARAMILLO	PROY - FASE 1 - APTO 504 FASE 1	$ 141.120.000,00	$ 0,00
17	1082899222	MIGUEL DE JESUS PRADA JIMENEZ	PROY - FASE 1 - APTO 1401 FASE 1	$ 240.000.000,00	$ 0,00
18	36724321	HILDA CECILIA MAESTRE ANDRADE	PROY - FASE 1 - APTO 401 FASE 1	$ 165.000.000,00	$ 3.000.000,00
19	41370196	ANA JUDITH ESLAVA ESPINEL	PROY - FASE 2 - APTO 802 FASE 2	$ 148.747.750,00	$ 23.000.000,00
20	36526333	GERTRUDYS SOFIA LINERO DE MARQUEZ	PROY - FASE 2 - APTO 502 FASE 2	$ 147.275.000,00	$ 0,00
21	57439936	SANDRA MARIA RAYO BERNAVIDES	PROY - FASE 1 - APTO 802 FASE 1	$ 209.000.000,00	$ 14.200.000,00
22	1082952979	DIEGO ARMANDO SIERRA CONDE	PROY - FASE 1 - APTO 1102 FASE 1	$ 209.400.000,00	$ 40.300.000,00
23	57290406	LAURA DE LA ROSA SOLANO	PROY - FASE 1 - APTO 1202 FASE 1	$ 209.400.000,00	$ 38.546.660,00
24	36544736	JOSEFA MARIA CAMPO TORRES	PROY - FASE 2 - APTO 503 FASE 2	$ 164.700.000,00	$ 10.370.000,00
25	1004372314	MILENA PAOLA BOHORQUEZ JIMENEZ	PROY - FASE 2 - APTO 304 FASE 2	$ 122.100.000,00	$ 9.389.000,00
26	507864	NICOLAS PHILIPPE JACQUELINET	PROY - FASE 2 - APTO 603 FASE 2	$ 151.200.000,00	$ 16.800.000,00

No	IDENTIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	VALOR UNIDAD	VALOR PAGADO
27	1083000261	JANINA PAOLA RENDON VARELA	PROY - FASE 1 - APTO 604 FASE 1	$ 160.000.000,00	$ 8.892.000,00
28	1040180944	GONZALO VALLEJO ARBELAEZ	PROY - FASE 1 - APTO 404 FASE 1	$ 138.297.600,00	$ 0,00
29	1098678720	VICTOR MANUEL VALLEJO ARBELAEZ	PROY - FASE 1 - APTO 704 FASE 1	$ 138.297.600,00	$ 0,00
30	1095805186	CARLOS MARIO VARGAS SEPULVEDA	PROY - FASE 2 - APTO 1102 FASE 2	$ 147.275.000,00	$ 10.727.500,00
31	1063970836	ANDREA CAROLINA MUNOZ ORTIZ	PROY - FASE 1 - APTO 801 FASE 1	$ 209.000.000,00	$ 7.500.000,00
32	39047763	NOLVIS CECILIA CERVANTES ACOSTA	PROY - FASE 1 - APTO 603 FASE 1	$ 207.400.000,00	$ 23.500.000,00
33	36543197	CRISTINA CASTILLO BARROS	PROY - FASE 2 - APTO 404 FASE 2	$ 122.100.000,00	$ 5.000.000,00
34	1083017260	JUAN JOSE PINEDA RODRIGUEZ	PROY - FASE 1 - APTO 1204 FASE 1	$ 175.600.000,00	$ 6.500.000,00
35	85452436	EFRAIN ANTONIO RADA PONTON	PROY - FASE 2 - APTO 402 FASE 2	$ 166.100.000,00	$ 2.000.000,00
36	49596935	ANA MARINA DOMINGUEZ ANGARITA	PROY - FASE 2 - APTO 803 FASE 2	$ 151.700.000,00	$ 0,00
37	26665122	IBIS DE LIBIA PONTON DE RADA	PROY - FASE 2 - APTO 703 FASE 2	$ 166.700.000,00	$ 3.000.000,00
38	1082837499	EIGER EFRAIN CAMARGO RADA	PROY - FASE 2 - APTO 602 FASE 2	$ 151.700.000,00	$ 2.400.000,00
39	1082838088	BILAL MUSTAPHA YEHIA CARVAJAL	PROY-FASE 3-apto 1210	$ 291.800.000,00	$ 0,00
40	52422549	ANA MARIA LONDONO COLORADO	PROY - FASE 2 - APTO 604 FASE 2	$ 122.600.000,00	$ 27.650.000,00
41	7632225	CARLOS ANDRES PIESCHACON ANDRADE	PROY - FASE 2 - APTO 801 FASE 2	$ 137.600.000,00	$ 1.000.000,00
42	26669869	NUBIA ESPERANZA ZAPATA RIASCOS	PROY - FASE 2 - APTO 1002 FASE 2	$ 155.800.000,00	$ 2.000.000,00
TOTAL GENERAL				**$ 7.011.656.596,00**	**$ 470.644.875,00**

Dada en Bucaramanga a los tres (03) días del mes de febrero de 2021, a solicitud del Fideicomitente

ORLANDO ESGUERRA PÁEZ
GERENTE DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Proyectado por: Maria Fernanda Solano Parra

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSION CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: **(i) LUDWING BOHORQUEZ RIVERA**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13.842.956, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número cuatro mil seiscientos veintiséis (4626) del quince (15) de agosto de dos mil ocho (2008), registrada el veinticinco (25) de agosto del año dos mil ocho (2008) bajo el número 76683 del Libro IX, identificada con **NIT. 900.236.687-8** todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, debidamente autorizado mediante acta de Asamblea de Accionistas No. 62 del tres (03) de Abril del dos mil dieciocho (2018), documentos que se adjuntan al presente Contrato (**Anexo No. 1**); el cual en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE** y de otra parte, **(ii) CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.692.985 expedida en Bogotá D.C, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato **(Anexo No. 2),** quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que el **FIDEICOMITENTE** está interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **TITANIO IXIA CLUB HOUSE** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 080-138852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

Este proyecto estará compuesto por ciento noventa y ocho (198) unidades, divididos en tres (3) **FASES**, a través del presente contrato sólo se comercializarán ciento veintitrés (123) unidades correspondientes a la **FASE I Y FASE II**, que se desarrollarán cada una de manera independiente, así:

- **FASE I:** Conformada por cuarenta y siete (47) apartamentos y cuatro (4) locales.
- **FASE II:** Conformada por setenta y dos (72) apartamentos.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de treinta y seis (36) meses y por cada **FASE** del proyecto será de dieciocho (18) meses contados a partir de la obtención del punto de equilibrio para cada **FASE** del proyecto de manera independiente.

SEGUNDA: Que para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, 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**

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSION CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

INSTRUCCIONES correspondientes al sesenta por ciento (60%) de cada una de las **FASES** del **PROYECTO** de manera independiente, así:

FASE I: Cuando se reciban **TREINTA Y UN (31) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
FASE II: Cuando se reciban **CUARENTA Y TRES (43) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**

Las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibro y de cumplirse los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** recibirá los dineros 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 Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 080-138852 ubicado en la Av. Del Rio No. 30 - 36, en adelante el **INMUEBLE,** documento que se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3**. El **INMUEBLE,** es propiedad de la sociedad **CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA**

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

SÉPTIMA: Que el **FIDEICOMITENTE** solicitará crédito a una entidad bancaria, para el desarrollo del **PROYECTO**.

GENERALIDADES DEL CONTRATO
ÍNDICE

0.1.DEFINICIONES
0.2. INTERPRETACION

CAPITULO I
MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPITULO II
OBJETO DEL CONTRATO

CAPITULO III
LAS PARTES

CAPITULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CAPITULO V
PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPITULO VI
PENA POR RETIRO Y CESIÓN

CAPITULO VII
COSTOS Y GASTOS

CAPITULO VIII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

ISO 9001 icontec
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

CAPÍTULO IX
LIQUIDACIÓN

CAPITULO X
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPITULO XI
CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

CAPITULO XII
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPITULO XIII
IMPUESTO DE TIMBRE

CAPITULO XIV
VALOR DEL CONTRATO

CAPITULO XV
MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPITULO XVI
CESIÓN DEL CONTRATO

CAPITULO XVII
CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO XVIII
GESTIÓN DE RIESGOS

CAPITULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPITULO XX
PERFECCIONAMIENTO

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

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

2. **FIDEICOMITENTE**: Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA.,** cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.

3. **ENCARGANTES**: Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.

4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO TITANIO IXIA CLUB HOUSE**, que será desarrollado por el **FIDEICOMITENTE** y se adelantará sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por ciento noventa y ocho (198) apartamentos, divididos en tres (3) **FASES.** A través del presente contrato solo se

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

comercializaran ciento veintitrés (123) unidades correspondientes a las Fase I y Fase II las cuales se desarrollarán de manera independiente, así:

- **FASE I:** Conformada por cuarenta y siete (47) apartamentos y cuatro (4) locales.
- **FASE II:** Conformada por setenta y dos (72) apartamentos.

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

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

CAPITULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

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

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

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

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

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del proyecto hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibro. Se encuentra que se llegó al punto de equilibro cuando se hayan recibido las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) de cada una de las **FASES** de manera independiente así:

   - **FASE I:** Cuando se reciban **TREINTA Y UN (31) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**
   - **FASE II:** Cuando se reciban **CUARENTA Y TRES (43) CARTAS DE INSTRUCCIÓN.**

   Las **CARTAS DE INSTRUCCIONES** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE**, se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO.**

5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra del **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.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, **LA FIDUCIARIA** restituirá a los **ENCARGANTES**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que **LA**

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

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

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

CAPÍTULO III
LAS PARTES

3.1. EL FIDEICOMITENTE: **CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA**
3.2. LA FIDUCIARIA: **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CAPÍTULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

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

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

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

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

4. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
5. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** que cada uno de los **ENCARGANTES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. .
6. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el evento en que se realicen modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
8. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o 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 **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
14. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
15. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
16. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a 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

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

por el **FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

17. Instruir a **LA FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **ENCARGANTES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de 2009 de la Superintendencia Financiera.

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

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia. los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha hecho entrega del reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.
4. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** por cada **ETAPA**, al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
5. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en las respectivas **CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
6. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales y de los cuales no se haya formalizado el proceso de vinculación. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
7. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar,

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos se entregarán mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.

8. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con el **FIDEICOMITENTE**.
9. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
10. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
11. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
12. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
13. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Sí **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. EL FIDEICOMITENTE acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
16. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
17. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
18. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

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

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

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

CAPÍTULO V
PROCEDIMIENTO OPERATIVO

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

1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, a órdenes de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir contratos de encargo fiduciario individuales.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del **ENCARGANTE** no se efectúe a través de las Oficinas del Banco de Bogotá, **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo por parte de **LA FIDUCIARIA** de los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través de la **CARTA DE INSTRUCCIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al **FIDEICOMITENTE**. En caso que se dé el cumplimiento de las condiciones señaladas en la cláusula 2.1 del presente contrato, los rendimientos generados no harán parte del precio de los inmuebles que pretenden adquirir los **ENGARGANTES**.

LA FIDUCIARIA entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CAPÍTULO VI
PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que se produzca el retiro del negocio del **ENCARGANTE,** la **FIDUCIARIA** está autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al **diez por ciento (10%) del valor del inmueble**, a título de pena, siempre y cuando el retiro se produzca antes de trasladados los recursos al **FIDEICOMITENTE**. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los diez (10) 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**.

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

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

CAPÍTULO VII
COSTOS Y GASTOS

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

Se considerará como gastos del **ENCARGO FIDUCIARIO**, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **ENCARGO FIDUCIARIO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera cualquier entidad administrativa o judicial.
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.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

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

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la **FIDUCIARIA,** en el evento en que el **FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

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 los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por un (1) mes.

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

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

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada, y los costos indicados en el Numeral Tercero de la Cláusula 7.2. del presente Capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CAPÍTULO VIII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1. DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de doce (12) meses, para la **FASE I y FASE II** 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 treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Este Contrato terminará por:

1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **ENCARGANTES** del Proyecto de Construcción.
4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los **ENCARGANTES** de unidades inmobiliarias.
5. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
6. Podrá darse por terminado el presente Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
   - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 14.1. del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
   - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el Numeral 16 de la Cláusula 4.2. correspondiente a las **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE**.
   - Cuando no se dé el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
   - Cuando **EL FIDEICOMITENTE** realice modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**.
   - Por inclusión del **FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

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

CAPÍTULO IX
CONFLICTOS DE INTERÉS

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

CAPÍTULO X
GESTIÓN DE RIESGOS

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

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

negocio. De igual forma durante la vigencia del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPÍTULO XI
LIQUIDACIÓN

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

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

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al **FIDEICOMITENTE** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo Segundo del presente Contrato, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3 del presente Contrato.

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

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

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

CAPÍTULO XII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

EL FIDEICOMITENTE: CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA
Dirección: Calle 19 No. 32- 23 Local 2 Barrio San Alonso.
Teléfono: (_) 6341680/ 6960995
Correo: cimeconesproltda@hotmail.com

LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3, Bogotá D.C.
Teléfono: 3485400.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

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

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

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

CAPÍTULO XIII
CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

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

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

CAPÍTULO XIV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

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

CAPÍTULO XV
IMPUESTO DE TIMBRE

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

CAPÍTULO XVI
VALOR DEL CONTRATO

Fiduciaria Bogotá S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

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

CAPÍTULO XVII
MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Se requiere la autorización previa y por escrito de los **ENCARGANTES** cuando las eventuales modificaciones financieras y técnicas impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción del **PROYECTO**.

CAPÍTULO XVIII
CESIÓN DEL CONTRATO

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

CAPÍTULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE

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

CAPÍTULO XX
PERFECCIONAMIENTO

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

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los 05 ABR 2018 días del mes de _____ del año dos mil dieciocho (2.018).

El FIDEICOMITENTE,

LUWDING BOHORQUEZ RIVERA
Representante Legal
CONSTRUCTORA CIMEC Y CONESPRO LTDA

La FIDUCIARIA,

CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Elaboró: CFL

Fiduciaria Bogotá S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA