

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Entre los suscritos a saber:

**2 - 1 - 119258**

(i) **RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.247.796, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S**, identificada con Nit: 890505217-9, constituida mediante Escritura Pública No. 1380 del veintiuno (21) de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) de la Notaria Cuarta de Cúcuta, inscrito en la Cámara de Comercio el veintitrés (23) de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), con el No. 840918 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1) sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y APORTANTE o FIDEICOMITENTE** ;

(ii) **LILIANA CUADROS GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía número 51.672.039, quien actúa en calidad de representante legal de **INVERSIONES CYR S.A.S** identificada con Nit: 890505789-1, constituida mediante Escritura Pública No. 4017 del ocho (08) de octubre de mil novecientos ochenta y cinco (1985) de la Notaria Tercera de Cúcuta, inscrito en la Cámara de Comercio el dieciséis (16) de octubre del mismo año, con el No. 850793 del Libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal que se adjunta como (Anexo 2) al presente contrato, que lo autoriza a celebrar el presente contrato; en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y que de manera conjunta con el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en adelante se denominarán los **FIDEICOMITENTES** y de otra parte; (iii) **MARTHA EUGENIA SERRANO TRILLOS**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 60.336.960 expedida en Cúcuta, quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con NIT. 800.142.383-7, 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 con 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 Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa al presente contrato (**Anexo No. 3**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos, por las normas legales vigentes que regulen la materia:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** Que la sociedad **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S**, tiene como objeto principal, la construcción, parcelación, negociación, urbanización y venta de proyectos inmobiliarios,



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

la cual se encuentra interesada en desarrollar el Proyecto de vivienda denominado **BUONAVISTA**, compuesto por ciento diez (110) apartamentos y Cinco (5) locales como se indica más adelante divididos en dos fases de comercialización cada una compuesta por cincuenta y cinco (55) apartamentos. Los locales comerciales se entregarán al finalizar la primera etapa de construcción.

**SEGUNDA:** Que el **PROYECTO BUONAVISTA**, será desarrollado sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 260-310743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, el cual será transferido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente contrato. El **INMUEBLE** será transferido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** por su cuenta y por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE**, en los porcentajes mas adelante regulados.

**TERCERA:** Que la sociedad **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios de factibilidad, diseños y demás actos relacionados con construcción y comercialización del Proyecto denominado en adelante **BUONAVISTA**, sin participación ni injerencia de la **FIDUCIARIA**.

**CUARTA:** Que, para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO BUONAVISTA** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S**, sin que exista participación ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**.

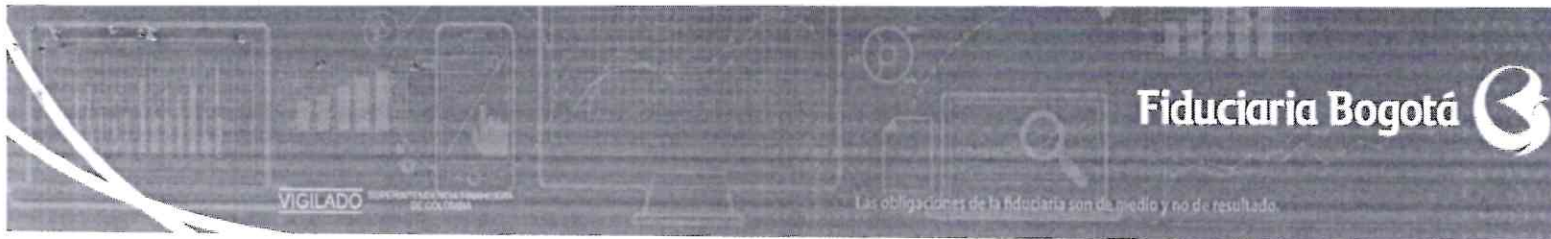
**QUINTA:** Que para que comience a regir el presente contrato, en los términos contemplados en el objeto más adelante regulado, se debe haber acreditado por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE**, que (i) ha cumplido con las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** No. 23-109529 del veinte (20) de septiembre de dos mil veintidos (2022), en adelante **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** de la primera fase de comercialización ya que es un solo proyecto constructivo y (ii) se allegue las promesas de compraventa suscritas entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** con los **COMPRADORES**, vinculados al Encargo Fiduciario citado, en las cuales conste la aceptación de los **COMPRADORES** de la descripción del proyecto en cuanto a la existencia de los cinco (5) locales de que trata este contrato.

**SEXTA:** Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**PRIMERA. DEFINICIONES.**

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

**1. LOS FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así a las sociedades **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S** y **INVERSIONES CYR S.A.S** antes identificadas las cuales tendrán los siguientes roles en el presente contrato:

**1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Es la sociedad **ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S**, cuya identificación se realizó al inicio del presente documento, y quien por su cuenta y riesgo será responsable de la promoción, la construcción, gerencia y la comercialización del **PROYECTO**. La citada sociedad es la responsable de la construcción del **PROYECTO**.

**1.2. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Se denominará así a la sociedad **INVERSIONES CYR S.A.S**, quien se aportará el **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, en los términos del presente contrato.

La participación de los **FIDEICOMITENTES** inicialmente será de:

**FIDEICOMITENTE APORTANTE: 80.16%**

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: 19.84%**

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior, la participación en el **FIDEICOMISO** de cada **FIDEICOMITENTE** equivaldrá a sus aportes, por tanto, todo aporte incrementará la participación del **FIDEICOMITENTE** respectivo.

**2. LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica que administra, en calidad de **FIDUCIARIO**, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

**3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por este, el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO BUONAVISTA – FIDUBOGOTÁ** conformado por: (i) **LOS INMUEBLE(S)** identificado(s) con Folio de Matrícula número(s) 260-310743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, que será(n) transferido(s), en los términos contemplados más adelante; (ii) los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo del presente Contrato y, en general, todos los recursos que aporte **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** (iii) Los recursos que desembolse el **FINANCIADOR** (iv) Los recursos que





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

entreguen los **COMPRADORES**, para adquirir cada **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO**. Para todos los efectos legales con los bienes aportados y por aportar, se conforma el patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BUONAVISTA – FIDUBOGOTÁ**, afecto a la finalidad de este contrato.

**5. COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato. **LA FIDUCIARIA** no suscribe los contratos de promesa de compraventa.

**6. PROYECTO.** Es el proyecto de vivienda, denominado **BUONAVISTA** el cual será desarrollado sobre **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que se transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual será desarrollado en Cúcuta, en la LOTE #2 MANZANA K PRADOS NORTE, compuesto por ciento diez (110) apartamentos y 5 locales comerciales como se indica más adelante divididos en dos fases de comercialización cada una compuesta por cincuenta y cinco (55) apartamentos, la primera de ellas incluye la entrega de los 5 locales comerciales. Sin perjuicio de lo anterior, únicamente para efecto de su comercialización **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ha dividido el proyecto en dos (2) fases de comercialización cada una con cincuenta y cinco (55) unidades.

**PARÁGRAFO. - TÉRMINO DE LA CONSTRUCCIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** por cada fase será de veinticuatro (24) meses para cada fase, contados a partir del cumplimiento de las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** No. 23-109529 del veinte (20) de septiembre de dos mil veintidos (2022) de cada fase, en adelante **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **COMPRADOR** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

**7. EL(LOS) INMUEBLE(S):** Se denominará(n) así en el presente contrato al (los) **INMUEBLE(S)** identificado(s) con folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 260-310743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, y que serán transferidos al **FIDEICOMISO** por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato, en los términos más adelante regulados.

**8. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S, INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

**9. EL FINANCIADOR.** Será denominado así a la entidad financiera que facilite a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuarán como obligados solidarios y/o avalistas del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE** declara que conoce y acepta el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** pueda tener la calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del **FIDEICOMISO** en los términos del presente contrato y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA**, entidad que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en la cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que la adquisición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata de dichas unidades a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse con los recursos del **FIDEICOMISO**, y en caso de que no existan recursos para el efecto, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los abonará directamente al crédito que se adquiera con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

**10. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción, encaminados a financiar a los **COMPRADORES** en la adquisición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

**11. LA FINANCIACION HIPOTECARIA.** La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

**12. BENEFICIARIO:** Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** será el **BENEFICIARIO** del presente Contrato y del 100% de la participación que tiene en el **FIDEICOMISO**.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES.**

**2.1.** Las partes dejan expresa constancia que el presente documento 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.

**2.2.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitados constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitados.

**2.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 747 de 2002, 1.708 de 2014, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**2.4. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** declaran que (i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

**2.5. AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

**2.6. PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES** son propietarios o están licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

**2.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que, no está pendiente, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **LOS FIDEICOMITENTES** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** no están pendientes ni existen amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.

**2.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obligue o que vinculen sus bienes.

**2.9. IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de cada FIDEICOMITENTE se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

**2.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se abstendrá de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

**2.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir a la defensa de la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

**2.12.** Para todos los efectos legales, teniendo en cuenta que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica llegue a ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de estos, 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 1.995, 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** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA,  
EL FIDEICOMISO.**

**3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BUONAVISTA – FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión, sin perjuicio de que el presente contrato comience a regir una vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite haber cumplido las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** de la primera fase de comercialización, ya que es un solo proyecto constructivo:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Entregar **EL INMUEBLE** a título de comodato precario, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** en razón de la tenencia que ejerza sobre **EL INMUEBLE** fideicomitado.
- C. En caso en que no se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** de la primera fase de comercialización, restituir **EL INMUEBLE** a **LOS FIDEICOMITENTES**, en común y proindiviso, en los porcentajes de participación, en virtud de los cuales se realizó la transferencia del **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**.
- D. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a) De los **COMPRADORES** por los recursos propios que entreguen desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda en especial los recursos derivados del Encargo Fiduciario de Preventas citada en la definición sexta anterior. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
  - d) De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- F. Siempre y cuando se allegue las promesas de compraventa suscritas entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** con los **COMPRADORES**, vinculados al Encargo Fiduciario citado, en las cuales conste la aceptación de los **COMPRADORES** de la descripción del proyecto en cuanto a la existencia de los cinco (5) locales de que trata este contrato, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- G. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- H. Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**. Esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de igual forma **LA FIDUCIARIA** no contrae obligación alguna frente a la construcción, la obligación de control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO** estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en **EL INMUEBLE** fideicomitado el **PROYECTO** denominado **BUONAVISTA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a **LA FIDUCIARIA**, como ante los **COMPRADORES**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **COMPRADORES** por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del contrato.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**PARÁGRAFO TERCERO.** En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** **LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

**PARÁGRAFO QUINTO.** **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

**PARÁGRAFO SEXTO.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos parágrafos.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** 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, las normas que lo modifiquen adicionen o deroguen. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni **APORTANTE**, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, toda vez que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni **APORTANTE**, ni interventor de proyectos inmobiliarios.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** - resultantes del **PROYECTO BUONAVISTA**, es **EL FIDEICOMITENTE** con cada **COMPRADOR**, sin intervención de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exonera de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUÓNOMO, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el FIDEICOMISO, en su calidad de tradente propietario fiduciario.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** Únicamente en cuanto a los giros a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, o en cuanto a la entrega del beneficio o restitución que le ha de corresponder según se regule en este contrato, o respecto a los porcentajes de derechos fiduciarios a registrar en favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** de existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con las negociaciones de **EL INMUEBLE** o las participaciones de **LOS FIDEICOMITENTES** y las que adquiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, debido a que entre estos se han establecido las condiciones de las negociaciones de los derechos fiduciarios del Fideicomiso respecto de **EL INMUEBLE, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acuerdan que las mismas serán dirimidas por un tribunal de arbitramento convocado por los mismos y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato únicamente en cuanto al asunto objeto de controversia, hasta tanto se resuelvan las mismas. Este tribunal se nombrará por árbitros elegidos por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, que decidirá en derecho y funcionará por acuerdo entre el Fideicomitente del **FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre el **FIDEICOMITENTE APORTANTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y la FIDUCIARIA**, las cuales se resolverán bajo la cláusula **VIGÉSIMA SEGUNDA** establecida en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, toda vez que la FIDUCIARIA no participará de ninguna manera en desarrollo del tribunal convocado.

### 3.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**3.2.1. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** transferirá por su cuenta en el porcentaje de 80.16% y por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** en un porcentaje del 19.84%, el **INMUEBLE** identificado con Folio de Matrícula número 260-310743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BUONAVISTA – FIDUBOGOTÁ**, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente contrato. **LOS FIDEICOMITENTES**, se obliga a obtener la transferencia de los **INMUEBLES** al **FIDEICOMISO**, antes descrita, en el término indicado, siempre y cuando se allegue estudio de títulos elaborado por un abogado autorizado por la **FIDUCIARIA** en donde conste que el





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y limitaciones que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**, y cuenta con concepto favorable.

**5.2 PARÁGRAFO SEGUNDO. VALOR DEL INMUEBLE.** EL **INMUEBLE** se aportará por la suma de dos mil quinientos veinte millones quinientos noventa mil seiscientos veinticinco pesos, (\$2,520,590,625).

**LOS FIDEICOMITENTES** declaran que se hacen responsable por la determinación del valor del **INMUEBLE** que se transfiera al **FIDEICOMISO**, el cual ha establecido sin injerencia ni intervención de la **FIDUCIARIA**, por lo cual, se obliga a la defensa de la misma a la **FIDUCIARIA**.

**3.2.2. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN.** EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE** declara que el **INMUEBLE** que será transferido, se encuentran libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquieren no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento este que constará en las Promesas de Compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán **EL FIDEICOMISO** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** saldrá al saneamiento respecto del lote sobre el que se desarrollará el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo el saneamiento estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO:** En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** otorga poder especial amplio y suficiente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a efectos de suscribir tanto las promesas de compraventa como las compraventas con los **COMPRADORES**, para establecer las obligaciones de saneamiento a su cargo respecto del **INMUEBLE** donde se desarrolla el **PROYECTO**.

**3.2.3. ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de **LOS INMUEBLES**, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**3.2.4. COMODATO. LA FIDUCIARIA**, mediante instrucción de los **FIDEICOMITENTES** que se entiende otorgada con la firma del presente documento, entregará al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario el **INMUEBLE** fideicomitido. Con la suscripción de la escritura pública mediante la cual **EL FIDEICOMISO** adquiera la propiedad del **INMUEBLE**, se entiende recibido el mismo por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento del **INMUEBLE** fideicomitido.

**PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ceder el contrato de comodato.

**3.2.5.** La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**3.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, la legalización de los anticipos de las cuales informará mensualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o contador, el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO** y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**PARÁGRAFO:** El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

**3.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

**CUARTA. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.**

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

**4.1.** Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

**4.2.** Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

**4.3.** Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con estos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

**4.4. PRELACIÓN DE PAGOS.** Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**4.4.1. COMISIONES de LA FIDUCIARIA.**

**4.4.2.** Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**

**4.4.3.** Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**

**4.4.4.** Desistimiento de ventas a los **COMPRADORES**

**4.4.5.** Restitución por los aportes a favor de **LOS FIDEICOMITENTES.**

**4.4.6. BENEFICIOS y UTILIDADES del PROYECTO para EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

**4.5. RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.**

**4.5.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación:

**4.5.2. RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DE INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por **LOS FIDEICOMITENTES** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia del **INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud de los **FIDEICOMITENTES** siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** así:

**4.5.2.1. RESTITUCIÓN FIDEICOMITENTE APORTANTE- SISTEMAS S.A.S, INVERSIONES CYR S.A.S:** La restitución a su favor en los términos descritos en esta cláusula se realizará de la siguiente manera:

**4.5.2.1.1.** La suma de ochocientos sesenta millones de pesos (\$860.000.000), suma que será girada por parte del **FIDEICOMISO**, de los recursos que reciba las de las transferencias de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, es decir, se pagará \$7,818,182 por unidad al momento de la escrituración, siendo este pago realizado dentro de los 15 días del mes siguiente de la escrituración.

**4.5.2.1.2.** Hará parte de la restitución, la transferencia del derecho de dominio de los cinco (5) locales comerciales, cuya descripción es, Local 1 de 58m2, Local 2 de 56m2, Local 3 de 56m2, Local 4 de 72m2 y local 5 de 12m2. La transferencia de estos locales, la realizará el **FIDEICOMISO** siempre y cuando el **PROYECTO** sea desarrollado por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** se obliga a realizar los trámites necesarios para se que otorguen y registren la transferencia de los





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

locales indicados. Los gastos de escrituración de los citados locales estarán a cargo de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- 4.5.2.1.3.** Teniendo en cuenta que la suma de setecientos millones de pesos (\$700.000.000) la girará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** directamente con recursos propios a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a fin de que la **FIDUCIARIA** proceda a registrar el 27.77% de los derechos fiduciarios que ostenta **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE**, este último se obliga a remitir el soporte del giro con dicha suma a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en la cuenta de Ahorros No. 066870084127 del Banco Davivienda, cuyo titular es **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes al cumplimiento de las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** para la primera fase del **PROYECTO**, por tanto una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** remita el soporte de giro con dicha suma, **LA FIDUCIARIA** procederá a registrar el porcentaje citado a su favor de manera automática. En el evento en que no se remita dicho soporte, la **FIDUCIARIA** se abstendrá de realizar el registro del porcentaje citado y por tanto, la suma mencionada entrará a ser parte de la restitución de que trata el numeral 4.5.2.1.1. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** no pueda realizar el giro en la cuenta bancaria citada, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza constituir un encargo fiduciario en **FIDUCIARIA BOGOTÁ SA**, con dichas sumas a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que el **FIDEICOMISO** no cuente con los recursos para realizar los giros antes indicados, estos los realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y APORTANTE** por su cuenta y riesgo y por tanto, este se obliga a realizar los giros antes mencionados.

- 4.5.2.2. RESTITUCIÓN FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** La restitución que corresponda al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de los aportes que realice al **FIDEICOMISO**, se realizará en los términos de la presente cláusula, siempre y cuando el proyecto se haya desarrollado en su totalidad, se encuentran transferidas las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se deja constancia que se entregará a título de restitución, hasta el valor que corresponda a los aportes, y lo restante se entregará a título de beneficio.

- 4.5.3. UTILIDADES.** **LA FIDUCIARIA** entregará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**. Las certificaciones que deba emitir la **FIDUCIARIA** por este concepto únicamente se realizarán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** titular de las mismas.

**PARÁGRAFO:** El giro antes indicado se realizará siempre y cuando el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita, existan recursos en el **FIDEICOMISO** para el efecto y en atención a que en ningún caso podrán anticiparse utilidades o beneficios cuando el giro deba realizarse derivado de las utilidades, **LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** deben estar transferidas a los **COMPRADORES**.

**QUINTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.**

**5.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**

**5.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

**5.1.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

**5.1.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

**5.1.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

**5.1.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

**5.1.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**5.1.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDECOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

**5.1.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del **FINANCIADOR**, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.

**5.1.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE**. Así mismo, debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA**, el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.

**5.1.10.** En el evento en que la adquisición de inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata de **EL INMUEBLE** a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

**5.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando **EL INMUEBLE** con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**.

**5.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

**5.2.2.1.** Actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- 5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- 6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. los contratos laborales se celebrarán entre **el FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de EL INMUEBLE resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, acordados previamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
- 11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de estas.
- 13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

**5.2.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

**5.2.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a enviar de manera semestral, un acta de avance de obra firmada por el Representante Legal, en la cual además, se certifique que el avance de la obra corresponde al valor de los desembolsos realizados por la FIDUCIARIA y al reporte de los costos presentado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, adicionalmente en dicho avance de obra **EL FIDEICOMITENTE**





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CONSTRUCTOR, deberá hacer constar que el avance corresponde a los costos ejecutados de la obra en comparación con los costos definidos para el PROYECTO según la duración y el valor del mismo, por tanto, deberá verificar que el tiempo de ejecución de la obra se esté cumpliendo de acuerdo a lo presupuestado a fin de cumplir los compromisos de entrega con los COMPRADORES.

En consecuencia de lo anterior, LA FIDUCIARIA podrá solicitar información adicional al respecto y en caso de incumplimiento de la presente obligación a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LA FIDUCIARIA podrá suspender de manera total o parcial los servicios, tramites o incluso los desembolsos que sean solicitados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**5.2.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con LA FIDUCIARIA, los soportes y documentos base de la contabilidad.

**5.2.2.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el PROYECTO, cuando se le solicite.

**5.2.2.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá asesorar a los COMPRADORES, en el trámite de su crédito individual.

**5.2.2.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a indicar a los COMPRADORES que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**5.2.2.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.

**5.2.2.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del FINANCIADOR y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del PROYECTO.

**5.2.2.10. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por EL FIDEICOMITENTE.

**5.2.2.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el PROYECTO.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**5.2.2.12.** Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

**5.2.2.13. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

**5.2.2.14. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deben contar con la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

**5.2.2.15. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, suscribirán las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de que **EL FIDEICOMITENTE** cumpla con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y otra cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

**5.2.2.16. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: *"Facturación por mandato de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando como Vocera del **FIDEICOMISO BUONAVISTA** – **FIDUBOGOTÁ** identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario".*

**5.2.2.17. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a transferir los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE**.

**5.2.2.18. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a mantener a título de comodato precario **EL INMUEBLE** fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO**.

**5.2.2.19. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

**5.2.2.20.** En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**5.2.2.21. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** 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, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones 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 demás. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **COMPRADOR**, por el termino establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

**5.2.2.22. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, no podrá ningún **FIDEICOMITENTE**, recibir directamente los recursos de los **COMPRADORES**, ni a través de sus agentes o representantes. En el evento en que algún **FIDEICOMITENTE**, llegare a incumplir esta obligación, la **FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- En primera instancia, **LA FIDUCIARIA** requerirá al **FIDEICOMITENTE** para efectos de que realice la devolución de los recursos en un término no superior a tres (3) días siguientes al recibo del requerimiento por parte de la **FIDUCIARIA**.

- En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** no realice la devolución de los recursos en el término antes indicado, la **FIDUCIARIA** podrá iniciar las acciones civiles y penales establecidas en el ordenamiento jurídico, con la finalidad que los recursos sean entregados al **FIDEICOMISO**. Ante esta circunstancia podrá también la **FIDUCIARIA** suspender la realización de los giros al **FIDEICOMITENTE**, de que trata el objeto del presente contrato.

- Dicha circunstancia será notificada al **FINANCIADOR** del **PROYECTO** y a los **COMPRADORES**, de tal manera que estos se abstengan de entregar recursos directamente al **FIDEICOMITENTE**

**5.2.2.23. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**5.2.2.24. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se comprometen al 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 por dicha consulta.

**5.2.2.25.** Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a título de compraventa que se suscribirán con los **COMPRADORES**.

**5.2.2.26. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019, puntualmente se obliga a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, para efectos de proceder con la suscripción de las compraventas con los **COMPRADORES**, en caso de aplicar dicho amparo.

**5.2.2.27. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR transferirá a LA FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por **LA FIDUCIARIA**, los recursos para el pago de la retención en la fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en la medida en que éstas se vayan liquidando si es del caso.

**5.2.2.28. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO EL INMUEBLE** fideicomitado a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos **EL INMUEBLE** hasta la fecha de dicha entrega, quedando facultada **LA FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando **LA FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. A partir de la fecha referida, las obligaciones en las materias antes referidas correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**5.2.2.30. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 9.3.5 siguiente.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**5.2.2.31.** Entregar por solicitud de la FIDUCIARIA, entes de control o revisoría fiscal de la Fiduciaria, de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el FIDEICOMISO, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el PATRIMONIO AUTONOMO en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la FIDUCIARIA podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.

Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del PATRIMONIO AUTÓNOMO, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 siguiente.

**PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan 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. 4 del presente Contrato.

**5.2.2.32. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera

**5.2.2.33. EL FIDEICOMITENTE** deberán abstenerse de colocar el nombre de **LA FIDUCIARIA**, su logo y demás enseñas en la publicidad del **PROYECTO**, salvo autorización expresa dada para el efecto por **LA FIDUCIARIA**. En este caso será obligación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** observar las directrices que le fije **LA FIDUCIARIA** en relación con la publicidad del **PROYECTO**. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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. 4 del presente Contrato.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**5.2.2.31.** EL FIDEICOMITENTE se obliga a remitir a la FIDUCIARIA, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la escritura pública de englobe, desenglobe, urbanización o en general cualquier instrumento público que contenga cambios en los inmuebles inicialmente aportados al FIDEICOMISO, la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos. Al constituirse el reglamento de propiedad horizontal para el PROYECTO, el FIDEICOMITENTE deberá allegar la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos, junto con el reporte mensual de ventas de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO

**5.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.**

**5.3.1 DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

**5.3.2** La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.**

Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

**5.4.1.** Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** transferido.

**5.4.2.** Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el **PROYECTO**.

**5.4.3.** Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

**5.4.4.** Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**5.4.5.** Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.

**5.4.6.** **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

**5.4.7.** **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de **TRADENTE** y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de EL INMUEBLE respectivo; a su vez suscribirá dicha escritura **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma

**LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta.

**5.4.8.** Realizar los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 5, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- 5.4.9.** Constituir gravámenes hipotecarios sobre el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario o avalista como lo exija **EL FINANCIADOR** del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.
- 5.4.10.** Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO BUONAVISTA – FIDUBOGOTÁ**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**.
- 5.4.11.** **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.12.** Presentar un informe de gestión cada mes calendario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente contrato, instruyen a la **FIDUCIARIA** para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al **FINANCIADOR**.
- 5.4.13.** Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 5.4.14.** Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 5.4.15.** Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 5.4.16.** Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.17.** Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** relevan a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 5.4.18.** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 5.4.19.** Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** y al **FINANCIADOR** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 5.4.20.** Facilitar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el ejercicio de su derecho de información.
- 5.4.21.** Avisar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 5.4.22.** **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.4.23.** Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.4.24.** Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 5.4.25.** Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.4.26.** Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.4.27.** Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 5.4.28.** La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, **APORTANTE**, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.
- 5.4.29.** En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**. 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que le correspondiere a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.3.1** Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Sí **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato instruyen a **LA FIDUCIARIA** a remitir de carácter informativo las rendiciones de cuentas mencionadas en el presente Numeral a favor del **FINANCIADOR** en los mismos plazos establecidos en el presente Numeral.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**5.3.2** Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **COMPRADORES** del PROYECTO, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.

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

**5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.**

**5.5.1.** El **FIDEICOMISO** y en subsidio **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contribuirán al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA**, se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**5.5.2.** Informaran **LOS FIDEICOMITENTES** a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

**5.5.3. LOS FIDEICOMITENTES** informarán a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectué directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o APORTANTE** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de treinta (30) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**5.5.4.** Así mismo, manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** que con la constitución de esta **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 5.5.5.** Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.
- 5.5.6.** Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 5.5.7.** Presentar a **LA FIDUCIARIA** la escritura pública de transferencia de **EL INMUEBLE** al presente patrimonio autónomo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de **EL INMUEBLE**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su fecha de otorgamiento, allegando a **LA FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días siguientes Folio de Matricula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.
- 5.5.8.** Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

**SEXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.**

**6.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.** Son derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**, además de los consagrados en la ley los siguientes:

**6.1.1.** Que se realice por parte de **LA FIDUCIARIA**, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.

**6.1.2.** Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

**6.1.3.** Las demás estipuladas en el presente documento.

**7.1. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

**7.1.1.** Desde la firma del presente contrato y hasta que se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, la **FIDUCIARIA** recibirá una





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

remuneración mensual equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1SMLMV), pagaderos directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

- 7.1.2.** Recibir una remuneración mensual equivalente al 0.3% de las ventas del **PROYECTO**, las cuales ascienden a la suma de \$25.197.540.900, para un total de comisión fiduciaria por valor de \$75.592.622, dividida en 36 meses para una comisión mensual \$ 2.099.795. La **COMISIÓN** se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será descontada directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Esta comisión incluye: la realización de hasta 60 desembolsos al mes. Por cada giro adicional se cobrará una comisión de Veintiocho Mil Pesos (\$28.000), valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incrementa el IPC anual. Falta incorporar la cláusula de terminación del proyecto en 1 salario mínimo.
- 7.1.3.** Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.
- 7.1.4.** Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato.
- 7.1.5.** 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.2. se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será pagada directamente por **EL FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Para el numeral 7.1.1. estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.5 Se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISIÓN** mencionada en la presente cláusula podrá ser descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La **COMISIÓN** regulada en el numeral 7.1.2. no incluye **IVA**, el cual estará a cargo del **FIDEICOMISO**. Para el numeral 7.1.1. estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**PARÁGRAFO CUARTO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.2 podrá ajustarse por parte de LA FIDUCIARIA, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el PROYECTO o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso de que la duración del Contrato sea inferior a cuarenta y ocho (48) meses, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a pagar el saldo restante de la COMISIÓN previamente a la liquidación del presente Contrato. Si el tiempo de duración del contrato en ejecución es superior a treinta y seis (36) meses la comisión FIDUCIARIA será de cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, hasta la terminación del contrato.

**OCTAVA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO.** Serán gastos con cargo al FIDEICOMISO, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el FIDEICOMISO), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del PROYECTO, los honorarios y demás gastos que se causen, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de EL INMUEBLE, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del FIDEICOMISO.

**8.1.** Descontar la remuneración pactada de los activos del FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.

**8.2.** Solicitar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

**8.3.** En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las COMISIONES, descontarlos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**8.4.** Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

**8.5.** Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, estos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien lo 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 esta, 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 CONSTRUCTOR** 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 conste las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a LA FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.**

- 9.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
- 9.2. DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración de treinta y seis (36) meses contados desde la fecha de firma del presente documento. No obstante, lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.
- 9.3. TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:
- 9.3.1.** Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
  - 9.3.2.** Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
  - 9.3.3.** Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
  - 9.3.4.** Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**9.3.5.** Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula vigésima del presente Contrato.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación contenida en el Numeral 5.2.2.21. del presente Contrato.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de algún de **LOS 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 PRIMERO.** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

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

**DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.**

**10.1.** La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

**10.2.** En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.

**10.3.** La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

objecciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

**10.4.** Si **LOS FIDEICOMITENTES** no acuden para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de algún **FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitados, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

**PARÁGRAFO CUARTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de **EL INMUEBLE** que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no haya cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

**DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO.** Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pueda





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

**DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.** Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que **LA FIDUCIARIA** no es **APORTANTE**, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, será asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

**DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES** requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de este.

**DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO.** Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **COMPRADORES** a excepción si se trata de la cesión que realice el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, evento en el cual no se





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

requerirá autorización de los **COMPRADORES**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sean EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Allegar a **LA FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la FIDUCIARIA no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran. El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la FIDUCIARIA proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la FIDUCIARIA se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

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

**DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.**

**17.1. VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma setenta y cinco millones quinientos noventa y dos mil seiscientos veinte dos pesos Moneda Corriente (\$75.592.622).

**17.2. IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

**DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.**

**18.1.** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

Dirección: calle 11 #1E – 125 oficina 301

Municipio: Cúcuta

Correo electrónico de notificación: [contador@viviendasyvalores.com.co](mailto:contador@viviendasyvalores.com.co)

Teléfono para notificación 1: 5888002

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:**

Dirección: Av 6 no 10-82 Of 502 - Centro

Municipio: Cúcuta

Correo electrónico de notificación: [lilcuadros@hotmail.com](mailto:lilcuadros@hotmail.com)

Teléfono para notificación 1: 3153719118

**LA FIDUCIARIA**

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

Teléfono: 348 - 5400

**PARÁGRAFO.** Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** 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, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan 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.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

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

**DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE. LOS FIDEICOMITENTES** o quien represente sus derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al operador de información o de datos, 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, **LOS FIDEICOMITENTES** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del operador de información o de datos o quien haga sus veces, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de información o de datos o quien haga sus veces 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.

**VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** se obligan 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.

**VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE.** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. -ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** ni



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

EL FIDEICOMISO aceptan ninguna cláusula arbitral que eventualmente hayan pactado LOS FIDEICOMITENTES por fuera del presente contrato o relacionado con el mismo, y en consecuencia, no le será oponible cláusula o pacto compromisorio alguno, toda vez que las eventuales controversias que existan entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA se resolverán a través de la jurisdicción ordinaria.

**VIGÉSIMA TERCERA. 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.

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

**VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.** El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

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

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN:** Con la suscripción del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** deberán identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículos 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:







**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, el FIDEICOMITENTE estará obligado a entregar a la FIDUCIARIA al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de la FIDUCIARIA el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021.

Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por el FIDEICOMITENTE (propia o de los otros beneficiarios finales) a la FIDUCIARIA, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso tal que el FIDEICOMITENTE no allegue dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a la FIDUCIARIA de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S,  
INVERSIONES CYR S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el \_\_\_\_\_.

**FIDEICOMITENTES**

27 FEB 2024

**FIDUCIARIA**

**RAUL ANTONIO COLMENARES OSSA**  
Representante Legal  
**ESTUDIOS Y SISTEMAS S.A.S**

**MARTHA EUGENIA SERRANO  
TRILLOS**  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**

**LILIANA CUADROS GARCIA**  
Representante legal  
**INVERSIONES CYR S.A.S**

Ela: jjo Rev: Gh





