

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(I) _____, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. _____, existente bajo las leyes de la República de _____, con domicilio principal en la ciudad de _____ y Número de Identificación Tributaria (NIT) _____, todo lo cual consta en el certificado nacional de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____ que se adjunta al presente documento como **Anexo No. 1**, quien para efectos del presente documento se denominará el(los) **"FIDEICOMITENTE(S)"**, representada legalmente en este acto por _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la Cédula de _____ No. _____ expedida en _____, actuando en su condición de Representante Legal;

y

(II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria 1 de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta como **Anexo No. 2**, quien para efectos del presente documento se denominará la **"FIDUCIARIA"**, representada legalmente en este acto por _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. _____ expedida en _____, actuando en su condición de Representante Legal;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, el cual se registrará por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Las Partes celebran el presente contrato atendiendo las siguientes consideraciones:

1. El (los) Fideicomitente(s) ha desarrollado por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario denominado _____, sobre el inmueble ubicado en _____ de la ciudad de _____, identificado con la matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____. El Proyecto consiste en XXXX, de los cuales resultarán los Bienes de la Operación.

2. Se pretende que al proyecto ya construido se vinculen personas que ostentarán la calidad de Partícipes, quienes pagarán al Fideicomitente determinadas sumas de dinero a cambio de un porcentaje de participación en el

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6124444 Fax: 6124444



Fideicomiso que se constituye en virtud del presente Contrato. Dicha participación se denominará “Participaciones Fiduciarias”, por las cuales, el inversionista correspondiente tendrá los beneficios establecidos en el presente Contrato, especialmente a percibir un porcentaje de la utilidad derivada de la explotación económica de los inmuebles denominados _____, que corresponden a las matrículas inmobiliarias _____, que hacen parte del Proyecto _____, en adelante los Bienes de la Operación.

3. Una vez sea instruida de manera conjunta por el Fideicomitente y el Partícipe, la Fiduciaria registrará la titularidad de las Participaciones Fiduciarias en cabeza del Partícipe que haya cancelado en su totalidad el valor acordado con el Fideicomitente en el Contrato de Vinculación respectivo ; a partir de ese momento el Partícipe podrá ejercer los derechos que esa posición contractual le confiere en el Fideicomiso.

CLÁUSULA PRIMERA.- INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta Cláusula o a lo largo del Contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general.

Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del Contrato.

Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual y plural, sin importar si el mismo está en mayúscula, minúscula o combina ambas formas, a saber:

Acreedor Vinculado: Lo será la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue Crédito al Fideicomiso, frente al que éste adquiere una obligación de pago de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Crédito correspondiente y con la Prelación de Pagos establecida en el presente contrato. La adquisición de créditos, y sus respectivas condiciones financieras, jurídicas y de garantías, por parte del Fideicomiso deberá ser aprobada en todos los casos por la Asamblea de Partícipes, en los términos establecidos en este instrumento.

Auditor: Será la persona natural o jurídica contratada por el FIDEICOMISO, que realizará la auditoría administrativa, técnica y financiera del Fideicomiso.

Beneficiarios: Serán los Partícipes y el (los) Fideicomitente(s) y el Acreedor Vinculado en su calidad de Acreedor del crédito otorgado al Fideicomiso. Los beneficios del (los) Fideicomitente(s) y los Partícipes serán los establecidos en el presente Contrato. El beneficio del Acreedor Vinculado será el definido por la Asamblea de Partícipes de conformidad con la autorización que este órgano imparta respecto de las condiciones del crédito.

Bienes de la Operación: corresponde a los inmuebles pertenecientes al Proyecto _____, identificados como _____, los cuales se identifican con las matrículas inmobiliarias No.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6124444 Fax: 6124444



_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ y serán transferidos por el (los) Fideicomitente(s) al patrimonio autónomo que por el presente contrato se constituye. Los Bienes de la Operación serán objeto de la explotación económica a través del contrato que el (los) Fideicomitente(s) indique.

Contratos de Vinculación: Son los contratos celebrados entre el (los) Fideicomitente(s), la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo y los Partícipes, mediante los cuales éstos últimos adquieren Participaciones Fiduciarias del Fideicomiso, en las condiciones que se establecen en el mismo y en el presente Contrato de Fiducia.

Contrato para la Operación o Explotación Económica: Será(n) el(los) contrato(s) que suscriban el (los) Fideicomitente(s), el Operador y la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que por el presente contrato se constituye, con el fin de que el Operador reciba los Bienes de la Operación y desarrolle la explotación económica de los mismos. En el momento oportuno, tanto el Operador, la Fiduciaria y el (los) Fideicomitente(s) definirán el esquema contractual que deberá implementarse. Se le exigirán al Operador las pólizas a que haya lugar, en caso de así requerirse. Este contrato deberá ser suscrito dentro de los _____ (____) meses posteriores a la firma del presente documento, sin perjuicio de que para la firma del primer contrato de vinculación con los partícipes, la Fiduciaria deberá haber suscrito de manera efectiva este contrato o a la sumo deberá tener suscrita una promesa o documento similar para la suscripción del mismo.

Participaciones Fiduciarias: Es la participación que adquieren los Partícipes en el Fideicomiso a través de la celebración del Contrato de Vinculación. En virtud de la adquisición de Participaciones Fiduciarias, los Partícipes tendrán derecho a percibir a prorrata de su participación las utilidades o pérdidas derivadas de la Operación u explotación económica de los Bienes de la Operación. En desarrollo del presente Contrato se comercializarán _____ Participaciones Fiduciarias. Se deja expresa constancia que la participación fiduciaria no garantiza rentabilidad alguna, está sujeta a eventuales pérdidas, no da lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias, ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación; asimismo, la titularidad de las Participaciones Fiduciarias no implica que: i) los Partícipes sean titulares del derecho de dominio de los Bienes de la Operación; ii) debido a la naturaleza jurídica de la fiducia mercantil, se otorguen derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial; iii) se otorguen derechos a favor de sus titulares sobre el Fideicomitente.

Fideicomiso o Patrimonio Autónomo: Se entenderá por éste el conjunto de bienes muebles e inmuebles afectos a la finalidad de este contrato, junto con sus rendimientos. Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el (los) Fideicomitente(s) Partícipes se conforma el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____.

Fideicomitente: Es la sociedad _____, quien transferirá los Bienes de la Operación y por su cuenta y riesgo llevará a cabo la promoción de las Participaciones Fiduciarias. Instruirá además a la Fiduciaria la celebración del Contrato para la Operación.

Fiduciaria: Es Fiduciaria Corficolombiana S.A.



Fondos de Inversión Colectiva: Son los mecanismos o vehículos de inversión de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.

Operador: Es la sociedad o persona(s) natural(es) responsable de recibir los Bienes de la Operación y de ejecutar las actividades necesarias para realizar la explotación económica de los mismos, de conformidad con lo estipulado en el Contrato(s) para la Operación. El Operador será designado inicialmente por el Fideicomitente, no obstante, dicha designación deberá ser ratificada por la primera Asamblea de Partícipes que se celebre en virtud de este Fideicomiso, el Operador podrá ser el mismo Fideicomitente. El Operador tiene la trayectoria, experiencia, capacidad económica y, ha participado en los proyectos que se identifican en el Anexo XX del presente Contrato.

Partícipes: Serán las personas naturales o jurídicas que suscriban el Contrato de Vinculación, quienes tendrán en el Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato de Vinculación y el presente Contrato de Fiducia Mercantil.

Proyecto: Corresponde a las obras de construcción del Proyecto, ubicado en _____, cuyo inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

Recursos: Son las sumas de dinero administradas que provendrán de: (i) los derivados de los pagos realizados por la explotación económica de los Bienes de la Operación; (ii) los rendimientos que los Recursos pudieren generar. Las sumas de dinero que se obliga a pagar cada Partícipe por la adquisición de las Participaciones Fiduciarias no ingresarán al patrimonio autónomo sino que serán transferidos directamente por el Partícipe al(los) Fideicomitente(s).

Utilidades: Son los excedentes derivados de la operación del Proyecto que serán distribuidas con una periodicidad _____ entre los Partícipes y el (los) Fideicomitente(s) teniendo en cuenta el número de Participaciones Fiduciarias de las cuales sean titulares, una vez descontada la comisión fiduciaria a favor de la Fiduciaria, los honorarios del Operador y demás costos y gastos derivados de la ejecución del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

CLÁUSULA SEGUNDA.- NATURALEZA DEL CONTRATO

El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración 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 1993); 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. Este contrato es de carácter irrevocable y el (los) Fideicomitente(s) sólo podrá(n) variar el destino de los bienes fideicomitados con aprobación previa y escrita de los Partícipes. Los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria y sólo están afectos al cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx: 6124444 Fax: 6124444

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 3.4.7.3. del Capítulo I Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica, se informa que la Gestión a desarrollar por la sociedad Fiduciaria en cumplimiento del Objeto contractual del Fideicomiso, se limita a la verificación de los requisitos y condiciones contractuales para llevar a cabo cada actividad descrita en el presente Contrato a cargo de la Fiduciaria y, su consecutiva ejecución de conformidad con lo pactado.

CLÁUSULA TERCERA.- OBJETO

El presente contrato tiene como objeto que la Fiduciaria adelante, entre otras actividades, las siguientes:

1. Administrar todos los Recursos derivados de la explotación económica de los Bienes de la Operación a través de los Contratos para la Operación, realizando el pago de los gastos y costos correspondientes.
2. Distribuir las utilidades, excedentes o pérdidas de la explotación económica de los Bienes de la Operación entre los Partícipes y el (los) Fideicomitente(s), de conformidad con el número de Participaciones Fiduciarias de las que sean titulares.
3. En el evento de liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil, transferir la propiedad de los Bienes de la Operación a los Partícipes y al Fideicomitente, de acuerdo con su participación en el Fideicomiso representada en las Participaciones Fiduciarias de las cuales son titulares.

CLÁUSULA CUARTA.- BIENES FIDEICOMITIDOS

Harán parte del Fideicomiso:

1. Los Recursos.
2. Los Bienes de la Operación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la aceptación de inclusión de inmuebles al Fideicomiso, el Fideicomitente se obliga a contratar un estudio de títulos para cada uno de los inmuebles que pretenda adicionar al Fideicomiso con el abogado externo que designe la Fiduciaria y, remitir un Certificado de Tradición y Libertad del(de los) inmueble(s) a transferir, con la finalidad que la Fiduciaria realice la verificación Sarlaft de la cadena de titulación del mismo. En el evento que el concepto jurídico respecto de alguno de los inmuebles sea negativo, es decir que su transferencia al Fideicomiso no sea viable o, que la Fiduciaria considere inconveniente su aceptación, ésta no está obligada a aceptar su transferencia al Fideicomiso. Sin el cumplimiento de esta obligación por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria no comparecerá al otorgamiento de la escritura pública de transferencia.

3. Los bienes muebles necesarios para el funcionamiento de los Bienes de la Operación y que accedan a éstos últimos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los Bienes de la Operación deberán contar con Pólizas de Seguros Todo Riesgo Daño Material, Responsabilidad Civil Extracontractual y las demás que el Comité Fiduciario considere pertinentes. En caso de que éstas no sean contratadas directamente por el Operador, deberán ser contratadas por la Fiduciaria con instrucción del Comité Fiduciario y las primas correspondientes serán pagadas con los recursos administrados como un gasto del Fideicomiso.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6424444 Fax: 6424444



CLÁUSULA QUINTA.- CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

De conformidad con lo anterior, con los Bienes Fideicomitados y con los que en el futuro transfiera el (los) Fideicomitente(s), se constituye el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos “**FIDEICOMISO** _____”, separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que será exclusivamente afecto a las finalidades aquí estipuladas. El Fideicomiso que se constituye por medio del presente Contrato tendrá como única vocera y administradora a la Fiduciaria.

CLÁUSULA SEXTA.- ACTIVIDADES EN DESARROLLO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

En desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil el (los) Fideicomitente(s) le entregará los Bienes de la Operación al Operador con el fin de que se inicie la explotación económica de acuerdo al Contrato para la Operación o Explotación Económica. En el Fideicomiso se administrarán todos los Recursos que correspondan a la Operación de los Bienes de la Operación, derivados de la explotación económica de los mismos; igualmente, se efectuarán todos los pagos de la operación del mismo.

Las utilidades, excedentes o pérdidas derivados de la explotación económica de los Bienes de la Operación serán distribuidas con una periodicidad _____ entre los Partícipes y el (los) Fideicomitente(s) teniendo en cuenta el número de Participaciones Fiduciarias de las cuales sean titulares, una vez descontada la comisión fiduciaria a favor de la Fiduciaria y demás costos y gastos derivados de la operación de los Bienes de la Operación y de la ejecución del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

La Asamblea de Partícipes será el órgano rector del Fideicomiso, respecto de los eventos no contemplados en el presente Contrato.

En desarrollo del presente Contrato se deberá dar cumplimiento a las siguientes actividades:

1. Por parte del (los) Fideicomitente(s):

- a. Transferir los Bienes de la Operación.
- b. Suscribir junto con la Fiduciaria los Contratos de Vinculación con los Partícipes.
- c. Coordinar con la fuerza de ventas del proyecto, la promoción y el correcto diligenciamiento por parte de los Partícipes de los formatos que le entregue la Fiduciaria a fin de dar cumplimiento al Programa de Conocimiento al Cliente y entregarlos a la Fiduciaria junto con la documentación requerida.
- d. Informar a los Partícipes la cantidad de Participaciones Fiduciarias que va a comercializar.
- f. Instruir a la Fiduciaria respecto de la celebración del Contrato para la Operación o Explotación Económica y definir los términos y condiciones que deberá contener dicho contrato.
- g. Una vez se suscriba el Contrato para la Operación, el (los) Fideicomitente(s) deberá entregar los Bienes de la Operación al Operador y se inicien las actividades relacionadas con la explotación económica.
- h. Atender todo reclamo, queja o solicitud que realicen los Partícipes al Fideicomiso o a la Fiduciaria, en relación con la operación de los Bienes de la Operación.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx: 6124444 Fax: 6124444



2. Por parte de la Fiduciaria:

- a. Recibir a título de propiedad fiduciaria, los Bienes de la Operación que transfiera el (los) Fideicomitente(s), junto con las construcciones en él levantadas y los demás bienes fideicomitidos.
- b. Suscribir como vocera del Patrimonio Autónomo los Contratos de Vinculación con el (los) Fideicomitente(s) y los Partícipes.
- c. Llevar la contabilidad del proyecto.
- d. Celebrar el Contrato para la Operación o Explotación Económica con la persona natural o jurídica designada por el (los) Fideicomitente(s).
- e. Descontar la comisión fiduciaria correspondiente.
- f. Administrar todos los Recursos derivados de la explotación económica de los Bienes de la Operación.
- g. Invertir los Recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administradas por la Fiduciaria.
- h. Distribuir con una periodicidad de ____ () meses los excedentes de la Operación de los Bienes de la Operación entre los Partícipes de acuerdo al número de Participaciones Fiduciarias de las cuales sean titulares, luego de que se hayan atendido los costos y gastos del Fideicomiso.
- i. Expedir a favor de los Partícipes certificados relacionados con la participación de estos en el Fideicomiso.
- j. Declarar, liquidar y pagar el impuesto predial y demás tributos inherentes a los Bienes de la Operación; no obstante, la actividad relacionada con la declaración y liquidación de dichos tributos podrá ser delegada en el Operador, siempre que dicha función quede expresamente regulada en el Contrato para la Operación o Explotación Económica.

3. Prohibiciones para el (los) Fideicomitente(s):

- a. Ofrecer Participaciones Fiduciarias mediante mecanismos diferentes a los Contratos de Vinculación. Una vez conozca la Fiduciaria esta situación, la comunicará al Fideicomitente para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del evento, resuelva por su cuenta y riesgo el o los negocios celebrados en infracción de esta prohibición, o consigne en la cuenta del Patrimonio Autónomo el precio total y/o los aportes que hubiere recibido.
- b. Efectuar cambios en el Contrato de Vinculación, sin autorización previa de la FIDUCIARIA.

4. Por parte de los Partícipes:

- a. Suscribir los Contratos de Vinculación y aportar los documentos requeridos.
- b. Presentar los documentos que requiera la Fiduciaria para cumplir el proceso de conocimiento del cliente y políticas de SARLAFT, de conformidad con lo establecido por la Superintendencia Financiera.
- c. Las demás derivadas del Contrato de Fiducia, del Contrato de Vinculación y de la Ley.
- d. Recibir únicamente los remanentes de la explotación económica de los Bienes de la Operación.
- e. Respetar la ejecución de las actividades que se adelanten para la explotación económica de los Bienes de la Operación. Por tanto se obligan a no interferir en el desarrollo de las actividades a cargo del Operador. Los Partícipes tendrán derecho exclusivamente a percibir las utilidades derivadas de la explotación económica de los Bienes de la Operación, de conformidad con la participación que tienen en el Fideicomiso, por tanto, no tendrán derecho a hacer uso de los Bienes de la Operación. La titularidad de las Participaciones Fiduciarias no implica que: i) los Partícipes sean titulares del derecho de dominio de los Bienes de la Operación; ii) debido a la naturaleza jurídica de la fiducia



mercantil, se otorguen derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial; iii) se otorguen derechos a favor de sus titulares sobre el Fideicomitente. En el Contrato de Vinculación deberá consignarse esta obligación.

f. Suministrar los recursos necesarios para enjugar las pérdidas derivadas de la Operación y/o atender los sobrecostos de la misma, a prorrata de su participación.

g. Los partícipes tendrán el derecho de adoptar las decisiones relacionadas con la Operación del Proyecto a través de la Asamblea de Partícipes.

Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

PARÁGRAFO.- PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS DURANTE LA FASE DE OPERACIÓN

Con los recursos del Fideicomiso la Fiduciaria efectuará pagos y desembolsos, solicitados por el (los) Fideicomitente(s), con la siguiente prelación:

1. Comisiones fiduciarias que la Fiduciaria descontará directamente de los Recursos.
2. Aprovisionamiento para pago de impuestos y contribuciones.
3. Fondos de reserva para reposiciones
3. Distribución de excedentes a los Partícipes, la que se realizará con la periodicidad establecida, teniendo en cuenta la participación correspondiente.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no realizará pagos ni desembolsos sino hasta cuando verifique el ingreso de los dineros a su cuenta. Por tal motivo, el ingreso de los dineros necesarios para cubrir un pago o desembolso, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la Fiduciaria deba realizar el pago o desembolso respectivo. En caso de insuficiencia de recursos en el Patrimonio que impida la realización de los pagos, la Fiduciaria deberá requerir al Fideicomitente oportunamente para el fondeo a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria no asumirá con recursos propios, pagos o desembolsos derivados de la explotación económica de los Bienes de la Operación. Dichos gastos y costos podrán ser descontados directamente de los recursos del Patrimonio Autónomo.

PARÁGRAFO TERCERO.- Los Partícipes no podrán desistir de su participación en el Fideicomiso, lo cual no obsta para que realicen la cesión de sus Participaciones Fiduciarias de conformidad con lo establecido en la cláusula vigésima octava del presente Contrato.



CLÁUSULA SÉPTIMA. VALORACIÓN DE LOS BIENES DEL FIDEICOMISO

La valoración de los activos se realizará de acuerdo con la siguiente metodología: _____.

Lo anterior, en atención a las condiciones particulares de los activos Fideicomitados y al marco contable _____, el cual será el marco contable aplicable al presente negocio Fiduciario

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6424444 Fax: 6424444



Para determinar el estado y valor de los bienes que integran el Fideicomiso, se realizará un inventario y avalúo de los mismos, por parte de un perito con inscripción vigente en el Registro Nacional de Avaluadores, el cual será seleccionado por la Asamblea de Partícipes. El Perito deberá realizar el inventario y avalúo de que trata la presente cláusula, en atención al marco contable _____, aplicable al presente Fideicomiso, razón por la cual los avalúos deberán cumplir con las normas de valor razonable para NIIF Plenas y/o Pymes.

Respecto del inventario y del avalúo de los Bienes Fideicomitados, se seguirán las siguientes reglas durante la ejecución del contrato:

1. La Asamblea de Partícipes elegirán al perito con inscripción vigente en el Registro Nacional de Avaluadores que realizará el Avalúo y el costo del mismo.
2. La Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso contratará el Perito según las instrucciones que imparta la Asamblea de Partícipes y, deberá verificar el cumplimiento, por parte del Perito, de la normatividad vigente sobre la materia.
3. Debe ser actualizado máximo cada ____ (____) año(s), al cabo de los cuales perderá vigencia.
4. Los gastos del inventario y avalúo inicial debe ser asumido por el Fideicomitente y, sus respectivas actualizaciones deben ser asumidos por los Partícipes a prorrata de su participación.
5. La Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso queda facultada para descontar el valor de las actualizaciones de los Avalúos de los Recursos Fideicomitados.

CLÁUSULA OCTAVA. VALORACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS

La valoración de las participaciones se realizará mensualmente, partiendo del valor nominal de la participación el cual se aumentará o disminuirá sobre las variaciones subsecuentes al patrimonio del fideicomiso

VN= valor nominal

P= variaciones patrimoniales (diferentes a aportes y restituciones)

U= cantidad de participaciones

Y= Valor de la participación

$Y = VN + (P/U)$

CLÁUSULA NOVENA.- AUDITORÍA DEL PROYECTO

El Auditor será propuesto por el (los)FIDEICOMITENTE(S), mediante la puesta en consideración a la Fiduciaria de una terna de candidatos que presente propuesta económica, hoja de vida y, Certificación de la inexistencia de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de intereses a la Fiduciaria. Ésta llevará a cabo el Procedimiento que se indica a continuación para la escogencia y contratación del Auditor, quien será contratado por el Fideicomiso y, podrá ser reemplazado por otro Auditor en cualquier momento por parte de la Asamblea de Partícipes, la cual deberá asumir la función de evaluación anual de la gestión del auditor y su remoción en caso que lo considere necesario, así como la evaluación y selección de los nuevos auditores cuando se requiera.

A. Procedimiento para la escogencia y selección del Auditor:

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6124444 Fax: 6124444



El Auditor deberá ser Ingeniero, Administrador, Contador, Técnico en Costos y Presupuestos o personas de otras disciplinas Especialistas en Auditoría o en Costos y Presupuestos, con experiencia en la Auditoría de al menos tres (3) negocios similares al del Fideicomiso que por el presente documento se constituye. El Auditor, el Fideicomitente y la Fiduciaria deberán Certificar a los Partícipes que no existen inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de intereses, en el desarrollo de esta actividad por quien se pretende contratar. La Fiduciaria evaluará, seleccionará y contratará, como vocera y administradora del Fideicomiso, al Auditor que en su concepto ofrezca los servicios con mayor costo-beneficio para el Fideicomiso. El Auditor seleccionado deberá ser idóneo, imparcial e, independiente en el desarrollo de su actividad y, podrá ser reemplazado por otro Auditor en cualquier momento por parte de la Asamblea de Partícipes.

B. Son funciones del Auditor, entre otras, las siguientes:

- 1) Realizar Auditoría integral al Fideicomiso, en cumplimiento de lo señalado por el Decreto 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015 o, las normas que las modifiquen o sustituyan.
- 2) Revisar el presupuesto general, y los presupuestos parciales del Fideicomiso.
- 3) Revisar durante la ejecución del contrato, los comprobantes y soportes de los pagos que autoriza.
- 4) Revisar durante la ejecución del contrato, las operaciones realizadas con activos subyacentes y soportes que autorizan las mismas.
- 5) Informar por escrito a la Fiduciaria cualquier irregularidad que descubra.
- 6) Presentar periódicamente (anualmente) una opinión respecto de la razonabilidad de los estados financieros.
- 7) Verificar que las operaciones realizadas con activos subyacentes cumplan con la finalidad establecida dentro del presente contrato
- 8) Visitar los bienes Fideicomitidos con la frecuencia que lo requiera.
- 9) Informar trimestralmente por escrito a la Fiduciaria sobre el estado del Fideicomiso y su ejecución durante el periodo.
- 10) Las demás funciones técnicas y administrativas que surjan de la ejecución de su labor como Auditor.

Los honorarios del Auditor serán los que se establezcan en común acuerdo entre éste y el (los) FIDEICOMITENTE(S) o, los que apruebe la Asamblea de Partícipes.

CLÁUSULA DÉCIMA.- OPERADOR

El Operador será designado inicialmente por el Fideicomitente, no obstante, dicha designación deberá ser ratificada por la primera Asamblea de Partícipes que se celebre en virtud de este Fideicomiso, el Operador podrá ser el mismo Fideicomitente. El Operador tiene la trayectoria, experiencia, capacidad económica y, ha participado en los proyectos que se identifican en el Anexo XX del presente Contrato. En el momento oportuno, tanto el Operador, la Fiduciaria y el Fideicomitente definirán el esquema contractual que deberá implementarse, esquema que también deberá ser ratificado por la primera Asamblea de Partícipes que se celebre. Se le exigirán al Operador las pólizas a que haya lugar, en caso de así requerirse.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6424444 Fax: 6424444

El Operador se vinculará al Fideicomiso a partir de la suscripción del Contrato para la Operación o Explotación Económica, en el cual se incluirá la totalidad de los derechos y obligaciones a su cargo, así como la interacción contable entre éste y el Fideicomiso de acuerdo con el esquema contractual que se defina, de acuerdo con la naturaleza del Contrato para la Operación o Explotación Económica que se celebre con éste.

En cualquier caso, en el Contrato para la Operación o Explotación Económica, se deberá incluir la obligación a cargo del Operador de contratar las pólizas de seguros sobre los bienes fideicomitados por Todo Riesgo Daños Materiales, Responsabilidad Civil Extracontractual y las demás que el Comité Fiduciario considere pertinentes.

La Asamblea de Partícipes podrá remover al Operador por las siguientes causales:

- a) Por existir indicios o pruebas que el Operador tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/o captación masiva de recursos del público.
- b) Por no aportar información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
- c) Que haya incurrido en conductas fraudulentas o haya cometido algún otro delito intencional;
- d) La negligencia del Operador en la ejecución de sus funciones y que dicha negligencia ha tenido un efecto material adverso en el Fideicomiso;
- e) Que haya incurrido en un incumplimiento sustancial del Contrato para la Operación o Explotación Económica y que dicho incumplimiento ha tenido un efecto material adverso en el Fideicomiso; o
- f) Que haya sido admitido en proceso voluntario o involuntario de insolvencia, liquidación o similares (el cual no es rechazado o discontinuado dentro de los sesenta días (60) después de presentada la respectiva solicitud).
- g) Las demás que se incluyan en el Contrato para la Operación o Explotación Económica.

La toma de la decisión de remoción del Operador con justa causa podrá ser tomada por la Asamblea Partícipes, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.4 de la Cláusula Décima Primera de este Contrato.

Parágrafo : En el acta de la reunión de la Asamblea de Inversionistas en la que se formalice la decisión o verificación de una causal de remoción del Gestor Profesional se deberá dejar constancia de: (i) la causal invocada para remover al Operador; y (ii) las razones que fundamentan dicha causal. Cuando el Operador sea el mismo Fideicomitente, éste tendrá voz pero no voto en la toma de esta decisión por parte de la Asamblea de Inversionistas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- COMITÉ FIDUCIARIO

La Asamblea de Partícipes elegirá un Comité Fiduciario, encargado de adoptar decisiones relacionadas con la Operación del Fideicomiso y ejercer la veeduría permanente sobre el cumplimiento de las funciones asignadas a la Fiduciaria y al Operador respecto de los asuntos del Fideicomiso. Las votaciones que realice la Asamblea de Partícipes para la elección de los miembros del Comité Fiduciario se realizarán usando el mecanismo de mayoría simple.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6424444 Fax: 6424444



El Comité Fiduciario estará conformado por tres (3) miembros que podrán ser Partícipes junto con el Fideicomitente o sólo Partícipes según lo decida la Asamblea de Partícipes, no obstante, para que el Fideicomitente pueda hacer parte del Comité Fiduciario éste debe conservar Participaciones Fiduciarias a su nombre y no debe tener la calidad de Operador. Los miembros del Comité Fiduciario serán elegidos por periodos de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos por periodos iguales.

La Fiduciaria y el Operador asistirán a las reuniones del Comité Fiduciario con voz pero sin voto, y la Fiduciaria actuará como Secretario de cada reunión del comité.

Las funciones, periodicidad de las reuniones, forma de convocatoria de este Comité serán definidos por la Asamblea de Partícipes a través del Reglamento del Comité Fiduciario que este órgano apruebe.

Existirá quórum deliberatorio y decisorio con la presencia de la mayoría simple de los miembros del Comité Fiduciario. Las decisiones se tomarán con el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes en la reunión con excepción de aquellos eventos en que así lo disponga este Reglamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- ASAMBLEA DE PARTÍCIPES

La Asamblea de Partícipes podrá reunirse y tomar las decisiones que correspondan a la operación del Fideicomiso, siempre que las mismas no hayan sido delegadas al Comité Fiduciario. En la primera Asamblea de Partícipes esta deberá designar a los miembros del Comité Fiduciario y dictar el Reglamento de dicho Comité.

La Asamblea de Partícipes estará integrada por todo aquel que sea titular de Participaciones Fiduciarias, es decir, los Partícipes y el (los) Fideicomitente(s).

1. Reuniones Ordinarias

1.1. La Asamblea de Partícipes se reunirá en forma ordinaria y extraordinaria. Las reuniones ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año dentro de los primeros tres (3) meses del correspondiente año calendario, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Partícipes ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 10:00 a.m. en las oficinas de la Fiduciaria en la ciudad de Bogotá. En este evento, la Asamblea de Partícipes podrá deliberar y decidir válidamente con un número plural de Partícipes cualquiera sea la cantidad de Participaciones Fiduciarias que estén representadas en la reunión.

1.2. En las reuniones ordinarias de la Asamblea de Partícipes, la Fiduciaria presentará a la Asamblea para su aprobación: i) un informe anual sobre el estado del ejercicio y ii) un informe de gestión del Fideicomiso en el año anterior. Igualmente, el Operador presentará un informe de su gestión en el año anterior.

1.3. La Fiduciaria efectuará la convocatoria a las reuniones ordinarias con por lo menos quince (15) días hábiles de anticipación, mediante un mensaje a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria. En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6124444 Fax. 6124444



2. Reuniones Extraordinarias

2.1. Las reuniones extraordinarias de la Asamblea de Partícipes se llevarán a cabo cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del Fideicomiso, por convocatoria del (los) Fideicomitente(s), de la Fiduciaria, o de los Partícipes que representen por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de las Participaciones Fiduciarias.

2.2. Las reuniones extraordinarias de la Asamblea de Partícipes serán convocadas mediante un mensaje enviado a través de correo electrónico a cada Inversionista a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días hábiles de anticipación. En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la Asamblea de Partícipes no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los Partícipes representados en la reunión disponga ocuparse de otros temas. En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

3. Generalidades

3.1. Las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Partícipes se efectuarán en la ciudad de Bogotá en el lugar, día y hora que se indique en la convocatoria.

3.2. Los Partícipes reunidos en Asamblea deliberarán con un número plural de Partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de Participaciones Fiduciarias. Las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los votos favorables de los Partícipes presentes en la Asamblea.

3.3. En el evento en que para la fecha y hora previstas para llevar a cabo una Asamblea de Partícipes no existiere el quórum deliberatorio descrito en el numeral anterior, la Fiduciaria podrá citar a una nueva reunión en la forma indicada en este contrato. En dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Partícipes para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de citación.

3.4. La Asamblea requerirá el voto afirmativo de los Partícipes que representen por lo menos el ochenta por ciento (80%) de la totalidad de las Participaciones Fiduciarias para aprobar los siguientes actos:

- i) La adquisición de créditos por parte del Fideicomiso, incluyendo las condiciones financieras, jurídicas y la estructura de garantías ofrecidas al Acreedor Vinculado.
- ii) La terminación del presente Contrato de Fiducia Mercantil y la consecuente liquidación del Fideicomiso.
- ii) La terminación del Contrato para la Operación o Explotación.
- iii) La remoción del Operador

En los eventos ii) e iii) anteriores, la Asamblea de Partícipes deberá instruir respecto de la celebración de un contrato para la explotación económica de los Bienes de la Operación dentro de los 30 días comunes siguientes a la culminación de la asamblea inicial, instruyendo para el efecto a la Fiduciaria.



Si no hubiere quorúm para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a estos temas, podrá convocarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número de Partícipes cuyas Participaciones Fiduciarias representen el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las Participaciones Fiduciarias. La convocatoria para esta reunión deberá hacer expresa mención al quorúm decisoria de la misma.

Si no hubiere quorúm para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Partícipes para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Partícipes en la convocatoria.

3.5. La modificación del presente Contrato de Fiducia Mercantil requerirá el voto favorable del 100% de la totalidad de las Participaciones Fiduciarias.

3.6 La Fiduciaria llevará las actas de las reuniones de la Asamblea de Partícipes. Las actas se firmarán por el presidente y secretario nombrados para la respectiva reunión. El secretario deberá certificar en el acta respectiva que se cumplieron debidamente las prescripciones sobre convocatoria.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito las Partes así lo convengan.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES GENERALES DEL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)

- 1) Promover bajo su cuenta y riesgo las Participaciones Fiduciarias.
- 2) Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen, en relación con las actividades de comercialización de Participaciones Fiduciarias. En caso de instalar una valla donde se mencione a la Fiduciaria como administradora de los bienes y recursos del Fideicomiso, lo deberá realizar de conformidad con el Manual de Imagen para Temas Inmobiliarios de Fiduciaria Corficolombiana S.A. y lo previsto en el Numeral 3.4.7.1. del Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen. La FIDUCIARIA suministrará el modelo de la leyenda que debe ser incluida en la valla, al igual que las condiciones exigidas por la Superintendencia Financiera. El Fideicomitente deberá retirar la publicidad en donde se encuentre la imagen de la Fiduciaria en el momento en que le sea requerido por ésta última. En el evento que el Fideicomitente no realice lo solicitado, deberá garantizar acceso al sitio donde se encuentre la correspondiente publicidad para que la misma sea retirada.
- 3) Suscribir los Contratos de Vinculación junto con los Partícipes y la Fiduciaria.
- 4) Coordinar el correcto diligenciamiento por parte de los Partícipes, de los formatos que le entregue la Fiduciaria a fin de dar cumplimiento al Programa de Conocimiento del Cliente de la Superintendencia Financiera y entregarlos a la Fiduciaria junto con la documentación requerida.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6124444 Fax: 6124444

- 5) Presentar mensualmente un informe a la Fiduciaria con indicación de las actividades realizadas, incluyendo lo relativo a trámites de permisos y licencias entre otros.
- 6) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitados transferidos en desarrollo del presente contrato y los que se adicionen al Fideicomiso, conforme a la ley, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y a la Fiduciaria en dicho sentido. El (los) Fideicomitente(s) desde ahora autoriza a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad del (los) bien(es) inmueble(s), sin que la Fiduciaria asuma responsabilidad alguna por este concepto.
- 7) Mantener los inmuebles fideicomitados a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados de los Bienes de la Operación, 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.
- 8) Pagar directamente a la Fiduciaria la remuneración y aportar los recursos necesarios en caso que no existan suficientes o disponibles en el Fideicomiso.
- 9) Otorgar pagaré en blanco con la respectiva carta de instrucciones con el fin de garantizar todas las obligaciones que se generen a su cargo, con ocasión del presente contrato.
- 10) Responder jurídica y económicamente por sus trabajadores, quienes no tendrán relación laboral alguna con el Fideicomiso ni con la Fiduciaria.
- 11) Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 12) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.
- 13) Suministrar a tiempo, en forma suficiente y exacta, los balances, flujos de caja, avances de contratos, cuentas pendientes, informes sobre obras ejecutadas, contratadas y faltantes.
- 14) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el Fideicomiso, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al Fideicomiso o a terceros afectados.
- 15) Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo de la realización de cualquier Otrosí al Contrato de Fiducia, solicitado por el (los) Fideicomitente(s), el cual tendrá un costo de un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, excluyendo de este costo únicamente los Otrosíes que se realicen por modificaciones de normas o por solicitud de la Fiduciaria.
- 16) Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo por la expedición de los certificados de tradición y libertad que se requieran durante el desarrollo del mismo.
- 17) Para todos los efectos legales el (los) Fideicomitente(s) renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6424444 Fax: 6424444



- 18) En caso de Terminación y Liquidación del Contrato de Fiducia, estando en curso una o varias demandas judiciales en contra del Fideicomiso, el (los) Fideicomitente(s) con la suscripción del presente documento se obliga a aceptar la sucesión procesal, en los términos del Código General del Proceso, sin otra formalidad que la solicitud que en tal sentido le realice la Fiduciaria y asumiendo los derechos y obligaciones del (de los) proceso(s) y todas las cargas y responsabilidades que impliquen la adquisición de la cosa litigiosa del (de los) proceso(s) en curso, por la extinción del Fideicomiso.
- 19) Realizar las entrevistas de los potenciales Partícipes atendiendo las normas de SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. DERECHOS DE LOS PARTÍPIPES

- 1) Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 2) Adoptar las decisiones relacionadas con la Operación a través de la Asamblea de Partícipes.
- 3) Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. DERECHOS DEL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)

- 1) Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 2) Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA

- 1) Suscribir como vocera del Fideicomiso y junto al Fideicomitente, los Contratos de Vinculación al Fideicomiso _____ con los Partícipes interesados en adquirir Participaciones Fiduciarias.
- 2) Recibir el(los) bien(es) Fideicomitado(s) y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
- 3) Atender las instrucciones impartidas por el Comité Fiduciario respecto de aquellos aspectos relacionados con la Operación del Fideicomiso, siempre y cuando no contraríen los lineamientos y autorizaciones impartidas por la Asamblea de Partícipes.
- 4) Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del contrato fiduciario.
- 5) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y actuar respecto de ellos en la forma y con los requisitos previstos en el contrato fiduciario.
- 6) Informar a los Fideicomitentes cualquier situación de la cual llegue a tener conocimiento, que afecte el cumplimiento de la finalidad del negocio, entre las cuales se encuentran, pero no se limitan, a aquellas que alteren el normal desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo.



- 7) Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual los parámetros contables del negocio estarán ajustados de conformidad al marco normativo acordado para el mismo y generará los estados financieros correspondientes.
- 8) Elaborar en conjunto con el Operador el Manual Operativo y Contable del negocio, el cual hará parte integral del presente documento como Anexo XX, el cual podrá ser incorporado al presente Contrato una vez se suscriba el Contrato para la Operación o Explotación Económica.
- 9) Solicitar instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el contrato fiduciario, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 10) Rendir al Fideicomitente y a los Partícipes cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad mínima de seis (6) meses, la cual deberá coincidir con las fechas de corte de cada ejercicio contable, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, las primeras rendiciones de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se harán con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados al Fideicomiso invertidos en alguna de los Fondos de Inversión Colectiva, la Fiduciaria enviará mensualmente el extracto correspondiente.
- 11) Enviar semestralmente a los Partícipes un informe en el cual, como mínimo, se indique periodo objeto del reporte y características del negocio fiduciario, responsable de la Operación, el alcance de las funciones y actividades a cargo de la Fiduciaria, estado de avance en el cumplimiento de las Condiciones, hechos relevantes que afecten el proyecto, estado del activo subyacente, informe de resultados de la operación y gestión en la distribución de excedentes. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, los primeros informes respecto de cada Partícipe se harán con corte a treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses respecto de cada Partícipe y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados.
- 12) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
- 13) Responder ante el (los) Fideicomitente(s) por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
- 14) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
- 15) Destinar el Inmueble Fideicomitado a la finalidad establecida en este Contrato.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6424444 Fax: 6424444



- 16) Presentar dentro de los quince (15) día hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
- 17) Elaborar un informe mensual el cual deberá ser presentado al Fideicomitente, en el cual se describa detalladamente la labor desarrollada por la Fiduciaria en el respectivo periodo. Si la Fiduciaria no recibe reparo alguno al informe presentado dentro de las cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su recibo por parte del (los) Fideicomitente(s), este se entenderá aprobado.
- 18) Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

- 1) La responsabilidad que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.
- 2) La Fiduciaria sólo será responsable por la recepción, pago y desembolso con los recursos existentes en el fideicomiso, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones del (los) Fideicomitente(s) ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.
- 3) La Fiduciaria no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto de Construcción.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del (los) Fideicomitente(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO TERCERO: Los eventuales retardos de la Fiduciaria para ejercer sus derechos frente al Fideicomitente por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éste previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de la Fiduciaria a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6424444 Fax: 6424444



- 1) Conservar el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el Fideicomiso en los términos del presente contrato de fiducia mercantil y, por tanto, los bienes fideicomitados estarán afectos a la finalidad establecida en este contrato.
- 2) Renunciar a su gestión en los términos previstos en el Artículo 1232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.
- 3) Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. COMISIÓN FIDUCIARIA

1. La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión equivalente a _____ () SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES MÁS IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la firma del presente contrato y, hasta la Liquidación del Fideicomiso.
2. Toda cesión de Participaciones Fiduciarias o de posición contractual de los Partícipes vinculados al Fideicomiso generará una remuneración a favor de la Fiduciaria equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA, a cargo del Cesionario; a título de remuneración a la Fiduciaria por los servicios de elaboración de documentos jurídicos de la cesión y de registro y/o reclasificación contable de los recursos afectos a estos negocios jurídicos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula de Cesión del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula, y hará parte de los gastos del Fideicomiso; no obstante, en el evento en que éste no cuente con los recursos necesarios para su pago, la Fiduciaria podrá cobrarla al Fideicomitente y a los Partícipes teniendo en cuenta el número de Participaciones Fiduciarias de las cuales sean titulares, mediante la presentación de la factura en la dirección registrada del (los) Fideicomitente(s) y los Partícipes, quienes se obligan a pagarla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. Las sumas derivadas de la remuneración de la Fiduciaria causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del Fideicomiso. En caso que no existan recursos en el fideicomiso para el pago de la comisión fiduciaria, el (los) Fideicomitente(s) y los Partícipes se obliga a entregar a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para tal fin, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria así lo requiera.

PARÁGRAFO TERCERO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para la ejecución del contrato tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques, etcétera), impuestos, para la defensa de los bienes del fideicomiso, los cuales serán pagados por el (los) Fideicomitente(s) con cargo a los recursos del contrato y/o en su defecto por éste.

PARÁGRAFO CUARTO: El incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato y certificación del

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6124444 Fax: 6124444



revisor fiscal de la Fiduciaria o de la factura o cuenta de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncia expresamente el (los) FIDEICOMITENTE(S) y los Partícipes. En el evento de incumplimiento, el (los) FIDEICOMITENTE(S) y los Partícipes renuncia (n) a la constitución en mora.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS

Todos los costos y gastos relacionados a continuación son a cargo del Fideicomiso:

- 1) Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
- 2) La comisión fiduciaria.
- 3) El impuesto predial y demás tributos inherentes a los Bienes de la Operación.
- 4) El pago de los gastos relacionados con la actualización del inventario y avalúo de los bienes que conforman el Fideicomiso.
- 5) El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del Fideicomiso.
- 6) El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
- 7) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
- 8) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO: La Fiduciaria no asume con recursos propios, pagos o desembolsos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. Dichos gastos y costos podrán ser descontados directamente de los recursos del Fideicomiso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. COMITÉ DE NEGOCIOS

En Comité de Aprobación de Negocios de fecha _____ de _____ de _____, la Fiduciaria evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del objeto del Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria.

Así mismo evaluó las circunstancias que eventualmente dieran lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza y objeto del mismo, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como FIDEICOMITENTES. Para los efectos de este contrato y eventuales conflictos de interés, se entienden como “entidades vinculadas” las personas o entidades definidas en el Capítulo Cuarto Numeral 7 del Título IV de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6424444 Fax. 6424444



En caso de presentarse conflictos de interés, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del (los) Fideicomitente(s).

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. GESTIÓN DE RIESGOS

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados al objeto del presente Contrato, los cuales el (los) Fideicomitente(s) declara conocer y entender.

El (los) Fideicomitente(s) ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitados, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el (los) Fideicomitente(s) de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el (los) Fideicomitente(s) declaran conocer que la Fiduciaria se encuentra exenta de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste, por cuanto el objeto del presente Contrato no es la inversión de recursos, sino el estipulado en la Cláusula Tercera.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. DURACIÓN

El término de duración del presente Contrato será el necesario para la ejecución de su objeto, sin perjuicio de que se termine anticipadamente por las causales previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN

Las siguientes son las causales de extinción del presente negocio fiduciario que generan la terminación automática e inmediata del presente Contrato:

1. Por el no cumplimiento de las Condiciones en los plazos y términos establecidos en el presente contrato.
2. Por haberse realizado plenamente sus fines.
3. Por la imposibilidad de realizar sus fines.
4. Por disolución de la Fiduciaria.
5. Por acción de los acreedores anteriores a la celebración del Contrato.
6. Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
7. Por la declaración de la nulidad del Contrato.
8. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx: 6124444 Fax: 6124444

9. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.
10. Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurran las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
11. Por existir indicios o pruebas que El (los) Fideicomitente(s) tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/o captación masiva de recursos del público.
12. Por no aportar El (los) Fideicomitente(s) información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
13. Por modificaciones que el (los) Fideicomitente(s) efectúe sobre los documentos correspondientes al Contrato de Vinculación o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria
14. Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
15. Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN

1. Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones impartidas y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato.
2. En caso que el (los) Fideicomitente(s), al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los Bienes Fideicomitados y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria enviará una comunicación escrita al Fideicomitente que no fuere posible ubicar, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato.
3. Las facturas o cuentas de cobro adeudadas por el (los) Fideicomitente(s) a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. LIQUIDACIÓN

La Fiduciaria procederá así:

- 1) Pagará su remuneración.
- 2) Procederá al pago de los pasivos del Fideicomiso. Si los recursos existentes en el Fideicomiso no son suficientes, se solicitará al Fideicomitente que los suministre. Si el (los) Fideicomitente(s) no aporta los recursos necesarios, la Fiduciaria venderá los bienes de propiedad del Fideicomiso y con los recursos obtenidos procederá al pago de los pasivos.
- 3) Restituirá a los Partícipes, los excedentes en cabeza del patrimonio luego de pagadas todas las obligaciones.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6124444 Fax: 6124444



- 4) Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la Fiduciaria presentará una rendición final de cuentas al Fideicomitente y a los Partícipes, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 5) En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del (los) Fideicomitente(s) con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el Fideicomiso, la Fiduciaria iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el Fideicomiso que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la Fiduciaria constituirá una participación con los recursos existentes en el Fideicomiso en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva abiertas administradas por la Fiduciaria a nombre del (los) Fideicomitente(s) cuya ubicación no haya sido posible. En todo caso, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.
- 6) Así mismo en el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del (los) Fideicomitente(s) con el propósito de restituirle los Bienes de la Operación existentes en el Fideicomiso, éstos con la firma del presente contrato le otorgan poder a la Fiduciaria para que suscriba la escritura pública de restitución de los Bienes de la Operación Fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos 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 al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos del Fideicomiso que queden pendientes de pago en el momento de la liquidación del mismo, serán asumidos automáticamente por el (los) Fideicomitente(s), quien tendrá la calidad de deudor de dichas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el (los) Fideicomitente(s) con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si en el momento de la liquidación del Fideicomiso, queda a cargo del (los) Fideicomitente(s) alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, el (los) Fideicomitente(s) se obliga de manera expresa y clara a pagarla a la orden de la Fiduciaria, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que reciba la respectiva cuenta de cobro y los soportes de pago. Para este efecto, prestará mérito ejecutivo copia de la cuenta de cobro y de los soportes de pago, con el respectivo acuse de recibo por parte del (los) Fideicomitente(s).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. ASPECTOS FISCALES E IMPUESTOS

La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes diferente a la relativa al Fideicomiso.

En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables al Fideicomitente, los valores que deban pagarse deberán ser entregados por el (los) Fideicomitente(s), previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6424444 Fax: 6424444



Para efectos fiscales y tributarios, los beneficiarios del presente contrato serán los Fideicomitentes y Participes de acuerdo a las Participaciones Fiduciarias de las cuales sean titulares.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES

Las Partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del Contrato. En cuanto al intercambio de información bajo el presente Contrato, las Partes se obligan a:

1. Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.
2. No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero. En consecuencia, las Partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. CONFIDENCIALIDAD

1. Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato y que no revelará ninguna información designada como “confidencial” o “privilegiada” o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.
2. Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.
3. Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. CESIÓN

Teniendo en cuenta que las Participaciones Fiduciarias no constituyen valores, su negociación no podrá realizarse a través del Mercado Público de Valores y, por tanto, la negociación de las mismas deberá ser realizada por el Partícipe directamente con aquellas personas que estén interesadas en realizar la inversión en el Fideicomiso y su transferencia debe realizarse a través de la cesión, de conformidad con lo estipulado a continuación:

Los Fideicomitentes y los Participes podrán ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, previa aprobación de la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso. La Fiduciaria, entre otros, exigirá

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6424444 Fax. 6424444



al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y el cumplimiento del procedimiento establecido para estos fines.

Toda cesión de Participaciones Fiduciarias o de posición contractual de los Partícipes vinculados al Fideicomiso generará una remuneración a favor de la Fiduciaria equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA, a cargo del cesionario, a título de remuneración fiduciaria por el servicio de registro de estos negocios jurídicos.

El Procedimiento para realizar una cesión es el siguiente: El Fideicomitente o Partícipe Cesionario deberá diligenciar todos los documentos requeridos por la Fiduciaria para vincularse como cliente de la entidad, surtiendo el procedimiento SARLAFT correspondiente. Una vez el Cesionario se encuentre debidamente vinculado en la Fiduciaria, remitirá junto con el Cedente el Contrato de Cesión de Posición Contractual respectivo a la Fiduciaria, junto con la solicitud de cesión suscrita por las Partes. La Fiduciaria tramitará la documentación respectiva y, con base en ella notificará a las partes el registro o devolución, sin registrar, de los documentos y, el motivo del mismo.

De conformidad con lo establecido en el numeral 5.5.2.11. de la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, este contrato no puede incluir condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de los participantes de ceder su posición contractual en cualquier momento y, debe contener el deber de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de los mismos al momento de la cesión.

PARÁGRAFO: Lo estipulado en el párrafo anterior debe incorporarse en el texto de los contratos que suscriba la Fiduciaria con los Partícipes.

CLÁUSULA TRIÉSIMA TERCERA. AUTONOMÍA DE LAS PARTES

La celebración de este Contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las Partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. CONFLICTO DE INTERESES

Las Partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las partes en sus relaciones con los empleados de las Partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente Contrato. Las Partes, sus agentes, representantes y subcontratistas se abstendrán de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones, contratos a los empleados de la otra Parte, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las Partes no podrán recibir de parte de un empleado del (los) Fideicomitente(s) o de la Fiduciaria ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 201 Pbx. 6424444 Fax. 6424444



Las Partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este Contrato y a:

1. Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra Parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tal procedimiento.
2. No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra Parte.
3. No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o demanda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte del (los) FIDEICOMITENTE(S), la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente Contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o pre-judicial, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. NEGOCIACIÓN DIRECTA

1. Si surgiere alguna diferencia, disputa o controversia entre las Partes, en el desarrollo, ejecución o por razón o con ocasión del presente Contrato, o sus Anexos, las Partes acudirán a los mecanismos de arreglo directo, para lo cual cualquiera de ellas podrá dar aviso escrito a la otra acerca de la existencia de una disputa y la otra deberá dar su respuesta por escrito dentro de un plazo de diez (10) días hábiles manifestando su posición sobre la disputa y un breve sustento de la misma.
2. Dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa, las Partes se reunirán a través de sus representantes legales o de quienes éstos designen para intentar solucionar la disputa.
3. Todas las solicitudes de información razonables que formule una parte a la otra deberán ser atendidas.
4. Todas las negociaciones directas entre las Partes serán confidenciales, en consecuencia toda información que sea divulgada por una Parte a la otra en el transcurso de las negociaciones no podrá ser utilizada como evidencia dentro de un proceso judicial o arbitral, a menos que dicha información ya hubiera sido pública o pudiera ser accedida por la otra Parte directamente.



5. Si transcurrido un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa que haya surgido con ocasión del Contrato, las Partes no pueden resolver sus diferencias directamente, se aplicará lo establecido en la Cláusula Compromisoria contenida en este Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las Partes reconocen y aceptan que las controversias relativas a: (i) la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias y (ii) el cobro por estructuración que el (los) Fideicomitente(s) adeude(n) a la Fiduciaria, serán tratadas bajo el trámite ejecutivo dispuesto por las normas colombianas vigentes. Por su parte, las controversias contractuales que se susciten con los Partícipes, se regirán por lo establecido en el respectivo Contrato de Vinculación.

Cualquier otra controversia o diferencia relativa a este Contrato, diferentes a las referidas en el acápite inmediatamente anterior, que se suscite entre las Partes, se resolverá con arreglo al siguiente procedimiento:

1. Cualquiera del(los) Fideicomitente(s) o la Fiduciaria, podrán poner en consideración del Defensor del Consumidor Financiero la situación objeto del conflicto, solicitando expresamente que el caso sea atendido en desarrollo de la función de conciliación establecida en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o adicionen. En caso que el conflicto sea resuelto a través del procedimiento de conciliación aquí referido, la respectiva acta de conciliación prestará mérito ejecutivo y tendrá efectos de cosa juzgada, sin que requiera depositarla en Centro de Conciliación.
2. En caso de no llegarse a un acuerdo conciliatorio, las Partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria.
3. Así mismo, en caso de no considerar alguna de las Partes la pertinencia de acudir a la conciliación establecida en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o adicionen, podrá acudir directamente a la jurisdicción ordinaria para el trámite de la controversia o diferencia en cuestión.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso que el (los) Fideicomitente(s) sea una sociedad y, la propiedad de la misma se modifique o cambie su naturaleza jurídica, queda obligado a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a las otras, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6424444 Fax: 6424444



CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

La mera tolerancia de una Parte respecto del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las Partes, no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la Parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. VÁLIDEZ

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. MODIFICACIONES

Todas las modificaciones a este Contrato requerirán aprobación de la Asamblea de Partícipes y la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia, excepto las modificaciones en cifras e información específica del Proyecto, asimismo, deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes, entendiéndose como Parte para efectos de la presente cláusula al Fideicomitente, la Fiduciaria y los Partícipes que tengan a su nombre Participaciones Fiduciarias a la fecha de su aprobación, sin perjuicio del carácter irrevocable del mismo. En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato, incluyendo sus Anexos, sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.

La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una o aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6124444 Fax: 6124444



CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEXTA. INCOMPATIBILIDAD

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos y cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. LEY APLICABLE

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA OCTAVA. DOMICILIO

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de _____.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA NOVENA. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

1. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones, en especial el pacto de la cláusula compromisoria y sus correspondientes efectos.
2. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.
3. El (los) Fideicomitente(s) declara que:
 - a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;
 - b) tiene todas las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial;
 - c) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;
 - d) su representante legal cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
 - e) está facultada para celebrar contratos de fiducia mercantil mediante los cuales transfiere sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;



- f) la transferencia de los derechos y bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato y las que en el futuro realice, se efectúa y efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;
- g) a su leal saber y entender no están en incumplimiento disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
- h) a su leal saber y entender, ni ella, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
- i) los derechos y bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el (los) Fideicomitente(s), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;
- j) en el evento en que el (los) Fideicomitente(s) se someta al régimen de insolvencia previsto para las empresas de servicios públicos, el Fideicomiso quedará sujeto a los efectos previstos en dicho régimen, quedando exonerada en todo caso la Fiduciaria de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho;
- k) sobre los derechos y bienes que ceden y transfieren no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;
- l) la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, Partícipes, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí, por tercero o por instrucción de los Fideicomitentes vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;
- m) la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;
- n) se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;
- o) ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales los Fideicomitentes con la firma del presente Contrato declaran aceptar y entender;



- p) desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;
 - q) la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejudicial o jurídico, ni a imponer ningún tipo de sanción a los Usuarios o a algunos de ellos;
 - r) que la Fiduciaria no es responsable ante los Beneficiarios ni ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones de pago de las deudas adquiridas con estos, cuando los Bienes Fideicomitados sean insuficientes para pagarles;
 - s) ha sido advertidos por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitados, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el (los) Fideicomitente(s) de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, los Fideicomitentes declaran su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.
4. Las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Bienes Fideicomitados y no tendrán implícitas labores de cobranza o cobro de cartera. Las labores de cobranza o cobro de cartera corresponderán directamente al Fideicomitente. Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.
5. La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del (los) Fideicomitente(s) reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.
6. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.
7. El (los) Fideicomitente(s) manifiesta expresamente que ha sido advertido por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no puede celebrar contrato que de manera directa le están prohibidos.



CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA . NOTIFICACIONES

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6124444 Fax: 6124444

1. Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.
2. Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

SOCIEDAD XXXX	
Nombre del Contacto: _____	Dirección electrónica del Contacto: _____
Dirección: _____	
Ciudad:	Teléfono Fijo / Móvil:
Departamento:	Fax:
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.	
Nombre del Contacto:	
Dirección:	Dirección electrónica del Contacto:
Ciudad:	Teléfono Fijo / Móvil:
Departamento:	Fax:

3. Cualquier cambio en el domicilio o lugar de entrega de la información deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que este tenga lugar, a través de una comunicación escrita remitida por correo certificado, so pena que se entienda que no ha sido modificado el domicilio.
4. Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.

PARÁGRAFO.- En el evento en que no fuere posible localizar al Fideicomitente o al (los) Acreedor (es) Garantizado (s) y se requiera notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos, la notificación



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6124444 Fax: 6124444

correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de la Fiduciaria.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA PRIMERA. PROTOCOLOS DE INFORMACIÓN AL FIDEICOMITENTE

Para efectos de atender adecuadamente el principio de transparencia, información cierta, suficiente y oportuna, previsto en el artículo 3 de la Ley 1328 de 2009 y, los FIDEICOMITENTES conozcan adecuadamente sus derechos, obligaciones y los costos en las relaciones que establecen con las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, La FIDUCIARIA tendrá abiertos sus canales de información (página de internet www.fiduciariacorficolombiana.com, oficinas físicas, líneas de atención telefónica, correo físico, electrónico y fax) para atender cualquier requerimiento de los FIDEICOMITENTES referentes a sus derechos, obligaciones y costos derivados de este contrato. La FIDUCIARIA dará respuesta a estas solicitudes dentro de los 15 días hábiles siguientes a su recepción y se dará respuesta de fondo a las mismas.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en la ciudad de _____, a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (____), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada una de los firmantes.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S),

Representante Legal

La FIDUCIARIA,

Representante Legal
FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 26 No. 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx. 6124444 Fax: 6124444