

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

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

(I) “**SOCIEDAD A**”, sociedad constituida mediante \_\_\_\_\_, que cuenta con Número de Identificación Tributaria (NIT) \_\_\_\_\_, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ que se adjunta como Anexo A, representada legalmente en este acto por \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_, actuando en su condición de Representante Legal, sociedad que para efectos del presente contrato se denominará el “**Fideicomitente Inicial**”;

y

(II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría 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, el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

1. Que SOCIEDAD B y SOCIEDAD A han adelantado por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario denominado “HOTEL”, que consiste en un edificio de \_\_\_\_\_ pisos, \_\_\_\_\_ sótanos, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) apartamentos con destino a vivienda Turística, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) locales para comercio y servicios convencionales, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) habitaciones hoteleras, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cupos de parqueo Tipo 1, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cupos de parqueo Tipo 2, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cupo de parqueo Tipo 3 y \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) bicicleteros, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) depósitos comunales, áreas para instalaciones técnicas y de servicios y el área correspondiente al equipamiento comunal. El Edificio “HOTEL” se encuentra ubicado en la \_\_\_\_\_ con carrera \_\_\_\_\_ en la ciudad \_\_\_\_\_.

2. Que SOCIEDAD B junto a SOCIEDAD C celebraron el día \_\_\_\_\_ junto a Fiduciaria Corficolombiana S.A. un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, por el cual las mencionadas sociedades constituyeron a favor del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO HOTEL el derecho de Usufructo sobre cada uno de los bienes inmuebles de los cuales son propietarias dichas sociedades en el Edificio HOTEL.

3. En desarrollo del mencionado Contrato de Fiducia Mercantil, el FIDEICOMISO HOTEL celebró el día \_\_\_\_\_ con la SOCIEDAD C un contrato de mandato sin representación mediante el cual se le encargó a SOCIEDAD C la administración, gestión, desarrollo y operación tanto de la propiedad horizontal correspondiente al Edificio "HOTEL" como del respectivo establecimiento hotelero.

En virtud del mencionado contrato de mandato sin representación, SOCIEDAD C celebró con la sociedad \_\_\_\_\_ los siguientes contratos para la operación del HOTEL: i.) \_\_\_\_\_; ii.) \_\_\_\_\_; y iii.) \_\_\_\_\_.

4. El FIDEICOMISO HOTEL celebró el día \_\_\_\_\_ con la sociedad SOCIEDAD B un contrato de mandato sin representación mediante el cual se le encargó a SOCIEDAD B la administración de las áreas con destinación comercial del edificio HOTEL independientes del establecimiento hotelero y que no hacen parte de la operación hotelera.

5. Que el Contrato de Fiducia Mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO HOTEL será modificado mediante un documento que se denominará "Otrosí No. 1", con el fin de que todos los propietarios de los inmuebles que componen el Edificio HOTEL adquieran la calidad de Fideicomitentes Inversionistas, aportando al patrimonio autónomo constituido el derecho de Usufructo de cada uno de los inmuebles de los cuales son propietarios.

6. Los Fideicomitentes Inversionistas del FIDEICOMISO HOTEL tendrán derecho a recibir mensualmente el porcentaje que les corresponda por la operación del HOTEL y de la explotación de las unidades comerciales del Edificio HOTEL.

7. Que al patrimonio autónomo que por el presente Contrato se constituye será transferido el derecho de dominio del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual corresponde al piso \_\_\_\_\_ del Edificio HOTEL.

8. El mencionado bien inmueble será transferido por cuenta de SOCIEDAD A y se registrará contablemente como un aporte de éste último.

9. En virtud de la celebración del presente Contrato, la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo que se constituye quedará facultada para celebrar, junto a los demás propietarios de bienes inmuebles del Edificio HOTEL, el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO HOTEL, adquiriendo así la calidad de Fideicomitente Inversionista y la obligación de constituir a favor del correspondiente patrimonio autónomo el derecho de usufructo sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_.

10. El patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato, al suscribir el otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO HOTEL, tendrá derecho en su calidad de Fideicomitente Inversionista a que Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO HOTEL le transfiera mensualmente un porcentaje de los recursos que se deriven de la operación del establecimiento hotelero y de la explotación

económica de las unidades comerciales del Edificio HOTEL. Dicho porcentaje corresponderá a la participación del bien inmueble dentro del Edificio HOTEL.

11. Se pretende que al presente Contrato de Fiducia Mercantil se vinculen inversionistas interesados en percibir recursos derivados de la operación hotelera y explotación de las unidades comerciales del Edificio HOTEL.

12. Dichos inversionistas se vincularán a través de la suscripción de un Contrato de Vinculación que suscribirán con la Fiduciaria y el Fideicomitente Inicial, por el cual el Fideicomitente Inicial cede a favor del inversionista un porcentaje de su participación en el Fideicomiso que por el presente Contrato se constituye, participación que equivaldrá al uno por ciento (1%). En virtud de la celebración del mencionado Contrato de Vinculación el inversionista adquirirá la calidad de Fideicomitente Adherente.

13. Dicha participación, que se denominará “**Derecho Fiduciario**”, le dará al Fideicomitente Adherente los derechos y obligaciones establecidos en el presente Contrato, especialmente a percibir un porcentaje de la utilidad derivada del funcionamiento del Hotel que resulte del proyecto inmobiliario y que le corresponda al Fideicomiso que por el presente Contrato se constituye, una vez adquiera la calidad de Fideicomitente Inversionista en el FIDEICOMISO HOTEL.

14. La Superintendencia Financiera de Colombia, mediante (Resolución-Oficio) expedida el día \_\_\_\_\_ otorgó aprobación a Fiduciaria Corficolombiana S.A. para el uso del modelo de Contrato de Vinculación, el cual se adjunta como anexo al presente Contrato.

## **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:

- a) Beneficiarios: Serán los Fideicomitentes Adherentes y el Fideicomitente Inicial. Los beneficios del Fideicomitente Inicial y los Fideicomitentes Adherentes serán los establecidos en el presente Contrato.
- b) Contratos de Vinculación: Son los contratos celebrados entre el Fideicomitente Inicial, la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo y los Fideicomitentes Adherentes, mediante los cuales éstos últimos adquieren Derechos Fiduciarios del Fideicomiso por la cesión que el Fideicomitente Inicial hace a su favor, en las condiciones que se establecen en el mismo y en el presente Contrato de Fiducia.

- c) Derechos Fiduciarios: Es la participación porcentual que adquieren a título de cesión los Fideicomitentes Adherentes en el Fideicomiso a través de la celebración del Contrato de Vinculación. Los Derechos Fiduciarios no podrán fraccionarse, es decir, un titular de Derechos Fiduciarios podrá transferir a un tercero como mínimo un (1) Derecho Fiduciario y no una fracción del mismo. Cada Derecho Fiduciario equivaldrá al uno por ciento (1%) de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.
- d) 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 edificaciones y rendimientos. Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil se conforma el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL**.
- e) Fideicomiso Hotel: es el patrimonio autónomo constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre SOCIEDAD B, SOCIEDAD C y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. el día \_\_\_\_\_.
- f) Fideicomitentes: se entenderá por tales al Fideicomitente Inicial o Fideicomitentes Adherentes.
- g) Fideicomitente Inicial: Es la SOCIEDAD A, quien aportará el Inmueble del cual el Fideicomiso será propietario.
- h) Fideicomitentes Adherentes: son las personas naturales o jurídicas que suscriban un Contrato de Vinculación con la finalidad de adquirir Derechos Fiduciarios dentro del presente Fideicomiso.
- i) Fideicomitente Inversionista: es la calidad que adquiere el FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL en el FIDEICOMISO HOTEL luego de la suscripción del Otrosí No. 1 al correspondiente Contrato de Fiducia Mercantil.
- j) Fiduciaria: Es Fiduciaria Corficolombiana S.A.
- k) Hotel: es el Hotel \_\_\_\_\_.
- l) Inmueble: Corresponde al piso número \_\_\_\_\_ (\_\_) del Edificio HOTEL, el cual consta de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, ubicado en la calle \_\_\_\_\_ con carrera \_\_\_\_\_ en la ciudad de \_\_\_\_\_, y se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.
- m) Recursos: Son las sumas de dinero: i) derivadas del FIDEICOMISO HOTEL administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A., que le correspondan al FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL por la operación del Hotel y la explotación de las unidades comerciales; ii) los Rendimientos que los Recursos puedan generar.

- n) Usufructo: corresponde al derecho real descrito en los artículos 823 y siguientes del Código Civil Colombiano, constituido por el FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL a favor del FIDEICOMISO HOTEL, respecto del Inmueble.

**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 fideicomitidos 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. 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.

**CLÁUSULA TERCERA.- OBJETO:** En virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil, sujeto a las disposiciones contenidas en éste documento, y luego de la transferencia de los Bienes Fideicomitidos, la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL realizará las siguientes actividades:

i) suscribirá, en calidad de Fideicomitente Inversionista, el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos por el cual se constituyó el FIDEICOMISO HOTEL, administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

ii) constituirá a favor del FIDEICOMISO HOTEL el derecho de Usufructo sobre el Inmueble que se transfiere en virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

iii) administrará los recursos derivados de la operación hotelera y explotación de las unidades comerciales del FIDEICOMISO HOTEL administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A. que le correspondan al FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL;

iv) distribuirá dentro de los \_\_\_\_\_ (\_\_) días siguientes a su depósito, a favor del Fideicomitente Inicial o los Fideicomitentes Adherentes, según la cantidad de Derechos Fiduciarios de los cuales sean titulares, en las cuentas bancarias que cada uno de ellos expresamente y por escrito señalen, los recursos transferidos por el FIDEICOMISO HOTEL, luego de descontarse la comisión fiduciaria a favor de la Fiduciaria y los demás gastos y costos que se deban asumir por la ejecución del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

v) en el evento de liquidación del presente Contrato de Fiducia Mercantil, la Fiduciaria transferirá la nuda propiedad del Inmueble a los Fideicomitentes Adherentes y al Fideicomitente Inicial, de acuerdo con el número de Derechos Fiduciarios de los cuales sean titulares.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La administración de los Recursos comprende el recibo e inversión de los mismos en los Fondos de Inversión Colectiva que administrada la Fiduciaria.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para efectos del recaudo de los Recursos, la Fiduciaria en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO INVERSIONISTAS abrirá una cuenta bancaria.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que los Recursos no sean suficientes para cubrir los gastos y costos que se atenderán con este Contrato, los titulares de Derechos Fiduciarios dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud que le formule en tal sentido la Fiduciaria, deberán entregar a ésta los recursos faltantes, de conformidad con el porcentaje de participación que a cada uno le corresponde en el Fideicomiso.

**CLÁUSULA CUARTA.- BIENES FIDEICOMITIDOS:** Harán parte del Fideicomiso:

1. Los derechos y obligaciones derivados de la calidad de Fideicomitente Inversionista en el FIDEICOMISO HOTEL. Los Fideicomitentes Inversionistas del FIDEICOMISO HOTEL tendrán derecho a recibir mensualmente el porcentaje que les corresponda por la operación del HOTEL y de la explotación de las unidades comerciales del Edificio HOTEL
2. El Inmueble. Luego de constituido el Usufructo a favor del FIDEICOMISO HOTEL, el FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL conservará la nuda propiedad del mismo.
3. Los Recursos.

**CLÁUSULA QUINTA.- CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** De conformidad con lo anterior, con los Bienes Fideicomitidos se constituye el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos “**FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL**”, separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que estará 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.- TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE:**

El Fideicomitente Inicial en virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil transfiere a favor de la Fiduciaria para la constitución del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso INVERSIONISTAS PISO HOTEL, el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, cuya denominación, área y linderos se describen a continuación:

\_\_\_\_\_

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la mención del área y de la medida de los linderos, la transferencia que se efectúa en virtud del presente contrato por parte del Fideicomitente Inicial a favor de la Fiduciaria, se hace como cuerpo cierto e incluye todas las edificaciones, mejoras, anexidades e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al inmueble en el futuro.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 12 de 2014 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, que se incluya el comentario en la casilla respectiva, que indique que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. es vocera y administradora del **FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL**, identificado con el NIT. 800.256.769-6.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: TRADICIÓN Y SANEAMIENTO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.**

El bien inmueble antes descrito fue adquirido por el Fideicomitente Inicial en virtud de \_\_\_\_\_ contenido en la escritura pública No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_.

El Fideicomitente Inicial declara que los Bienes Fideicomitidos fueron adquiridos con recursos originados en su actividad comercial y que se encuentran a la fecha de suscripción de este documento libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros, salvo la hipoteca constituida a favor del Banco \_\_\_\_\_, tal como consta en la escritura pública No. \_\_\_\_\_ otorgada el día \_\_\_\_\_ en la Notaría \_\_\_\_\_. Igualmente se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de transferencia, sean de orden nacional, departamental o municipal. En todo caso, el Fideicomitente Inicial se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre el inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** El Fideicomitente Inicial y los Fideicomitentes Adherentes relevan expresamente a la Fiduciaria de la obligación de saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia del inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** El Fideicomitente Inicial se obliga a cancelar el gravamen hipotecario que recae sobre el Inmueble antes de que se suscriba el primer Contrato de Vinculación, por lo que la Fiduciaria deberá verificar, antes de suscribir cualquier Contrato de Vinculación, que el Fideicomitente Inicial haya cumplido con esta obligación. Para el efecto, el Fideicomitente Inicial deberá remitir el certificado de tradición y libertad del inmueble en el que conste la inscripción de la cancelación de la hipoteca que recae sobre el Inmueble a favor del Banco \_\_\_\_\_, sin perjuicio de que la Fiduciaria pueda solicitar el respectivo certificado con cargo a los recursos del Fideicomiso.

**CLÁUSULA OCTAVA.- USUFRUCTO:** El Fideicomitente Inicial instruye a la Fiduciaria para que en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL proceda a constituir por el término de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) años el derecho real de Usufructo a favor del FIDEICOMISO HOTEL, conservando a favor del Fideicomiso la nuda propiedad. La constitución del Usufructo conlleva la entrega de la tenencia material del Inmueble a favor del FIDEICOMISO HOTEL.

**CLÁUSULA NOVENA.- CONTRATO DE VINCULACIÓN Y DERECHOS FIDUCIARIOS:** La titularidad de los Derechos Fiduciarios estará sometida a las siguientes reglas:

1. En virtud de la adquisición de Derechos Fiduciarios por la cesión contenida en los Contratos de Vinculación, los Fideicomitentes Adherentes tendrán derecho a percibir a prorrata de su participación las utilidades derivadas de la Operación del Hotel y explotación de las unidades comerciales del Edificio HOTEL que le correspondan al FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL en el FIDEICOMISO HOTEL. El Fideicomitente Inicial, con la suscripción del presente Contrato, y los Fideicomitentes Adherentes, con la suscripción del Contrato de Vinculación, conocen y aceptan que los recursos que ingresarán al Fideicomiso provienen del FIDEICOMISO HOTEL, el cual será titular del derecho de Usufructo de cada uno de los bienes inmuebles que componen el Edificio HOTEL.

2. Los recursos provenientes del FIDEICOMISO HOTEL serán distribuidos entre los Fideicomitente Adherentes y el Fideicomitente Inicial teniendo en cuenta el número de Derechos Fiduciarios de los cuales sean titulares, una vez descontada la comisión fiduciaria a favor de la Fiduciaria y demás costos y gastos derivados de la ejecución del presente Contrato de Fiducia Mercantil.
3. Existirán como máximo cien (100) Derechos Fiduciarios, incluidos los del Fideicomitente Inicial, de quien se entiende ostenta la calidad de titular de todos los derechos fiduciarios desde la suscripción del presente Contrato de Fiducia Mercantil y hasta la celebración del primer Contrato de Vinculación.
4. Los Derechos Fiduciarios no podrán fraccionarse, es decir, un titular de Derechos Fiduciarios podrá transferir a un tercero como mínimo un (1) Derecho Fiduciario. Cada Derecho Fiduciario equivaldrá al uno por ciento (1%) de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.
5. Las sumas de dinero que correspondan a la contraprestación por la cesión de Derechos Fiduciarios que realice el Fideicomitente Inicial mediante el Contrato de Vinculación o que hagan los Fideicomitentes Adherentes posteriormente mediante cesión, no ingresarán al Fideicomiso.
6. Los Fideicomitentes Adherentes podrán transferir a terceros los Derechos Fiduciarios de los cuales sean titulares mediante la cesión de la calidad de Fideicomitente Adherente adquirida en virtud del Contrato de Vinculación o simplemente "Cesión de Derechos Fiduciarios", cesión que no tendrá efectos ante la Fiduciaria hasta que se cuente con la aceptación de ésta última. Con el fin de que la Fiduciaria emita su aceptación deberá adelantar el debido proceso de conocimiento de cliente y los establecidos en su Manual SARLAFT.
7. El Fideicomitente Adherente que pretenda ceder sus Derechos Fiduciarios deberá comunicar su intención al Fideicomitente Inicial, con el fin de que el Fideicomitente Inicial le brinde tanto al Fideicomitente Adherente como al eventual cesionario la información sobre el estado del patrimonio autónomo. El Fideicomitente Inicial deberá adelantar un proceso de análisis de riesgo del eventual cesionario, sin perjuicio de la responsabilidad que sobre riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo le compete a la Fiduciaria.
8. En el evento de que un eventual cesionario de la calidad de Fideicomitente Adherente no cumpla con los requisitos de vinculación luego de surtir el proceso de conocimiento de cliente y del Manual SARLAFT, la Fiduciaria se abstendrá de emitir la aceptación a la cesión correspondiente, por lo cual, el titular del respectivo Derecho Fiduciario seguirá siendo quien hasta el momento tenía tal calidad.
9. En el evento de que quien ostente la calidad de Fideicomitente Adherente sea incluido en listas cautelares o le sea iniciado un proceso por lavado de activos o de extinción de dominio, la Fiduciaria procederá a terminar de inmediato el Contrato de Vinculación y los Derechos Fiduciarios respectivos se cederán automáticamente al Fideicomitente Inicial.
10. El Fideicomitente Inicial deberá presentar al menos una vez al año contados a partir de la suscripción del presente Contrato un avalúo de los bienes fideicomitados realizado por parte de un perito con inscripción vigente en el Registro Nacional de Avaluadores. La Fiduciaria se

abstendrá de suscribir Contratos de Vinculación o aceptar cesiones de Derechos Fiduciarios en el evento que el último avalúo presentado por el Fideicomitente Inicial tenga más de un año de practicado. Los gastos del inventario y avalúo inicial y sus respectivas actualizaciones podrán descontarse de los recursos del Fideicomiso tras la instrucción del Fideicomitente Inicial.

En el evento que el Fideicomitente Inicial no sea titular de derechos fiduciarios la Asamblea de titulares de derechos fiduciarios instruirá anualmente a la Fiduciaria sobre la celebración del contrato correspondiente para la actualización del avalúo de los Inmuebles.

11. La certificación de derechos patrimoniales se expedirá mensualmente por parte de la Fiduciaria.

**CLÁUSULA DÉCIMA.- OPERACIÓN HOTELERA Y EXPLOTACIÓN DE UNIDADES COMERCIALES:** El FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL, en su calidad de Fideicomitente Inversionista del FIDEICOMISO HOTEL respetará la ejecución de las actividades hoteleras que se adelanten en el Hotel. Por tanto, ni el Fideicomiso ni el Fideicomitente Inicial ni los Fideicomitentes Adherentes podrán interferir en el desarrollo de las actividades a cargo de quienes ostentan la calidad de Fideicomitentes Gerentes dentro del FIDEICOMISO HOTEL ni las personas naturales o jurídicas que realicen las actividades hoteleras y de comercio que allí se adelanten. El FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL tendrá derecho exclusivamente a percibir las utilidades derivadas de la operación del Hotel y de la explotación de las unidades comerciales, de conformidad con la participación que adquirirá en el FIDEICOMISO HOTEL, por tanto, ni el Fideicomitente Inicial ni los Fideicomitentes Adherentes tendrán derecho a hacer uso de los servicios hoteleros de manera gratuita ni ofrecer a terceros o familiares los servicios hoteleros sin sujetarse a las tarifas y reservas determinadas por el operador hotelero. En la escritura pública por la cual se constituye el Usufructo a favor del Fideicomiso deberá consignarse esta obligación.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- RECURSOS DE LA OPERACIÓN HOTELERA Y EXPLOTACIÓN DE LAS UNIDADES COMERCIALES DEL EDIFICIO HOTEL:** Las sumas de dinero provenientes del FIDEICOMISO HOTEL que le correspondan al FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL serán distribuidas entre los Fideicomitentes Adherentes y el Fideicomitente Inicial teniendo en cuenta el número de Derechos Fiduciarios de los cuales sean titulares, una vez descontada la comisión fiduciaria a favor de la Fiduciaria y demás costos y gastos derivados de la ejecución del presente Contrato de Fiducia Mercantil. Se tendrá en cuenta, además de lo anterior, lo siguiente:

1. Los Rendimientos harán parte de los Bienes Fideicomitados desde el momento en que se causen y estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente Contrato. Sin embargo la Fiduciaria no garantiza Rendimientos sobre los Recursos.

2. La Fiduciaria recibirá los Recursos en la cuenta bancaria que esta notifique por escrito a las sociedades SOCIEDAD B y SOCIEDAD C.

3. Al cierre de cada mes, el resultado del ejercicio deberá capitalizarse, con el fin de que se distribuyan mensualmente las utilidades a los titulares de Derechos Fiduciarios.

4. Los Recursos se conservarán en los Fondos de Inversión Colectiva.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- ASAMBLEA DE TITULARES DE DERECHOS FIDUCIARIOS**

La Asamblea de Titulares de Derechos Fiduciarios estará compuesta por todos los Fideicomitentes Adherentes y el Fideicomitente Inicial, en el evento de que este último sea titular de Derechos Fiduciarios.

### 1. Funciones

a) La Asamblea elegirá una persona que los represente en la Asamblea de Inversionistas del FIDEICOMISO HOTEL.

b) Decidir sobre la contratación y pago con cargo a los recursos del Fideicomiso, de un evaluador de los bienes fideicomitidos en el evento en que el Fideicomitente Inicial no cumpla con su obligación de presentación de avalúo cada año a partir de la suscripción del presente Contrato.

c) Decidir sobre gastos y costos no contemplados en el presente Contrato, que deban asumirse con cargo a los recursos del Fideicomiso.

d) Instruir a la Fiduciaria sobre la modificación de la reserva para el pago de impuesto predial y pólizas que amparen los bienes del fideicomiso.

### 2. Reuniones

a) Las reuniones de la Asamblea de Titulares de Derechos Fiduciarios se llevarán a cabo cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del Fideicomiso, por convocatoria del Fideicomitente inicial, de la Fiduciaria, o de los Fideicomitentes Adherentes que representen por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de participación en el Fideicomiso.

b) Las reuniones de la Asamblea de Titulares de Derechos Fiduciarios serán convocadas mediante un mensaje enviado a través de correo electrónico a cada titular de Derechos Fiduciarios a la dirección de correo electrónico que cada uno tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días hábiles de anticipación.

En caso de que un titular de Derechos Fiduciarios no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

### 3. Generalidades

a) Las reuniones de la Asamblea de Titulares de Derechos Fiduciarios se efectuarán en la ciudad de Bogotá en el lugar, día y hora que se indique en la convocatoria.

b) Los Titulares de Derechos Fiduciarios reunidos en Asamblea deliberarán con un número plural que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las participaciones de éstos en el Fideicomiso. Las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los votos favorables de los titulares de Derechos Fiduciarios presentes en la Asamblea.

c) En el evento en que para la fecha y hora previstas para llevar a cabo una Asamblea de Titulares de Derechos Fiduciarios 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 Titulares de Derechos Fiduciarios para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de citación.

Si no hubiere quorúm para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria podrá convocarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número de Titulares de Derechos Fiduciarios cuya participación en el Fideicomiso sea al menos del cuarenta por ciento (40%). La convocatoria para esta reunión deberá hacer expresa mención al quorúm decisorio 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 Titulares de Derechos Fiduciarios para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Titulares de Derechos Fiduciarios en la convocatoria.

d) La Fiduciaria llevará las actas de las reuniones de la Asamblea. 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 DEL FIDEICOMITENTE INICIAL.**

- 1) Promover bajo su cuenta y riesgo los Derechos Fiduciarios.
- 2) Suscribir los Contratos de Vinculación junto con los Fideicomitentes Adherentes y la Fiduciaria.
- 3) Coordinar el correcto diligenciamiento por parte de los Fideicomitentes Adherentes, 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.
- 4) 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 Fideicomitente Inicial 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.

- 5) Declarar, liquidar y pagar bajo su exclusiva responsabilidad y con cargo a sus propios recursos dinerarios, el impuesto predial y demás tributos inherentes al Inmueble.
- 6) Mantener los inmuebles fideicomitidos a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados del Inmueble, 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. El pago de servicios públicos será obligación del Fideicomitente Inicial hasta que se constituya el usufructo a favor del Fideicomiso Hotel.
- 7) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.
- 8) Realizar las entrevistas de los potenciales Fideicomitentes Adherentes atendiendo las normas de SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES:**

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, los Fideicomitentes Adherentes deberán cumplir las siguientes:

1. Colaborar para el cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario y actuar bajo los principios de lealtad y buena fe contractual.
2. Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria
3. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente Contrato.
4. Dar aviso inmediato a la Fiduciaria de cualquier circunstancia de que tenga conocimiento que pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de los Bienes Fideicomitidos tales como, pero sin limitarse a ellos: (i) medidas administrativas de cualquier orden que afecten de manera significativa su funcionamiento; y (iii) decisiones debidamente ejecutoriadas, proferidas por terceros que puedan afectar la titularidad y existencia de los Recursos que conforman o conformarán el Fideicomiso.
5. Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sea de su conocimiento, los litigios, embargos o persecuciones de que sean objeto los Derechos Fiduciarios de los cuales sea titular.
6. Actualizar por lo menos anualmente la información señalada en el formulario que para el efecto le remitirá la Fiduciaria, al igual que a suministrar oportunamente los documentos pertinentes requeridos por la Fiduciaria.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES**

- 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 Inicial, los Contratos de Vinculación al FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL con las personas interesadas en adquirir Derechos Fiduciarios.
- 2) Recibir los bienes Fideicomitados y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
- 3) Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del contrato fiduciario.
- 4) 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.
- 5) Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual llevará una contabilidad periódica y generará los estados financieros correspondientes.
- 6) 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.
- 7) Rendir al Fideicomitente Inicial y a los Fideicomitentes Adherentes 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. Una vez entregada la rendición de cuentas, si ninguno de los destinatarios notifica por escrito a la Fiduciaria observaciones o reparos sobre la misma dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su fecha de recibo, las rendiciones de cuentas de entenderán aprobadas por cada uno de ellos. 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.
- 8) 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.
- 9) Responder ante los Fideicomitentes por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
- 10) 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.

- 11) Destinar el Inmueble Fideicomitado a la finalidad establecida en este Contrato.
- 12) Presentar dentro de los quince (15) día hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
- 13) En nombre y representación de los Fideicomitentes Adherentes, únicamente en el evento en que el Fideicomitente Inicial no sea titular de derechos fiduciarios, declarar y pagar el impuesto predial y demás obligaciones o gravámenes que correspondan al inmueble del presente fideicomiso, con cargo a los recursos que se administren. En el evento en que no existan recursos para atender estos impuestos o gravámenes, estos pagos corresponderá efectuarlos a los Fideicomitentes Adherentes en proporción a sus derechos fiduciarios.
- 14) 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 de los Fideicomitentes 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.

**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 de los Fideicomitentes.

**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 a los Fideicomitentes 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:**

- 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**

La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

- 1) Desde la suscripción del presente Contrato hasta la celebración del primer Contrato de Vinculación, la Fiduciaria recibirá a título de remuneración por los servicios prestados, una suma fija mensual equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES MÁS IVA pagaderos mes vencido.
- 2) Desde la celebración del primer Contrato de Vinculación, la Fiduciaria recibirá una comisión equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES MÁS IVA, suma pagadera por mes o fracción.

Dicha comisión contempla:

- a) la realización de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pagos mensuales, de tal manera que por cada pago adicional, se cobrará la suma de \_\_\_\_\_ pesos (\$) más IVA.
- b) La realización de una (1) Asamblea Ordinaria Anual de Titulares de Derechos Fiduciarios. La realización de Asambleas Extraordinarias generará a favor de la Fiduciaria la suma de \_\_\_\_\_ (\_\_) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente más IVA.
- 3) Por las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Fideicomiso se causará a favor de la Fiduciaria Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente.
- 4) Por cada modificación que solicite al contrato de fiducia se causará a favor de la Fiduciaria Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula. La factura correspondiente se emitirá con cargo al Fideicomiso. En el evento de no existir recursos en el patrimonio autónomo la factura correspondiente se emitirá con cargo a los Fideicomitentes de conformidad con su participación en el Fideicomiso. 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.

**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 Fideicomitente con cargo a los recursos del contrato y/o en su defecto por éste.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Quienes ostenten la calidad de Fideicomitente Inicial o Fideicomitentes Adherentes asumirán, de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso, los costos que se deriven por las actividades pre-judiciales o judiciales en las que tenga que incurrir la Fiduciaria para el cobro de las comisiones fiduciarias que se le adeuden, incluyendo los honorarios de abogado.

### **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) El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del Fideicomiso.
- 3) 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.
- 4) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
- 5) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.
- 6) La expedición de certificados de tradición y libertad del Inmueble en el evento que se requieran.

**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 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 o beneficiarios. 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.

En caso de presentarse conflictos de interés, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor de los Fideicomitentes.

### **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 Fideicomitente Inicial declara conocer y entender.

El Fideicomitente Inicial 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 los Fideicomitentes de manera expresa indiquen su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente Inicial declara 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.

### **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 haberse realizado plenamente sus fines.
2. Por la imposibilidad de realizar sus fines.
3. Por disolución de la Fiduciaria.
4. Por acción de los acreedores anteriores a la celebración del Contrato.
5. Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
6. Por la declaración de la nulidad del Contrato.
7. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.
8. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.

9. Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurren las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
10. Por existir indicios o pruebas que los Fideicomitentes tienen vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/o captación masiva de recursos del público.
11. Por no aportar los Fideicomitentes información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
12. Por modificaciones que los Fideicomitentes efectúen sobre los documentos correspondientes al Contrato de Vinculación o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria
13. Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
14. 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 a los Fideicomitentes, 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 a los Fideicomitentes que no fuere posible ubicar, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN**

La Fiduciaria procederá así:

- 1) Procederá al pago de los pasivos del Fideicomiso. Si los recursos existentes en el Fideicomiso no son suficientes, se solicitará a los Fideicomitentes que los suministren. Si los Fideicomitentes no aportan los recursos necesarios, la Fiduciaria venderá los bienes de propiedad del Fideicomiso y con los recursos obtenidos procederá al pago de los pasivos. Los costos derivados de la venta del Inmueble del Fideicomiso se asumirán con cargo a los recursos del mismo. La Fiduciaria tomará como precio de venta el que se indique en el último avalúo practicado, que no podrá ser inferior a un año. En caso contrario, se practicará un avalúo con cargo a los recursos del Fideicomiso.
- 2) Pagará su remuneración.
- 3) Restituirá a los titulares de Derechos Fiduciarios, los excedentes en cabeza del patrimonio luego de pagadas todas las obligaciones.
- 4) Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la Fiduciaria presentará una rendición final de cuentas a los Fideicomitentes, 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 de los Fideicomitentes con el propósito de restituirles 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 Fideicomitente 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 de los Fideicomitentes con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el Fideicomiso, éstos con la firma del presente contrato y del Contrato de Vinculación le otorgan poder a la Fiduciaria para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles Fideicomitados, 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 a algún 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 los Fideicomitentes, quienes tendrá la calidad de deudor de dichas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el Fideicomitente Inicial con la firma del presente contrato y de los Fideicomitentes Adherentes con el Contrato de Vinculación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si en el momento de la liquidación del Fideicomiso, queda a cargo de los Fideicomitentes alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, los Fideicomitentes se obligan 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 de los Fideicomitentes.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. 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 Fideicomitente, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

Para efectos fiscales y tributarios, los beneficiarios del presente contrato serán los Fideicomitentes.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** El Fideicomitente Inicial, con la firma del presente Contrato y, los Fideicomitentes Adherentes con la firma del Contrato de Vinculación, otorgan poder a la Fiduciaria para que como vocera del FIDEICOMISO INVERSIONISTAS PISO HOTEL declare y pague el impuesto predial del bien inmueble transferido al patrimonio autónomo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Para efectos del pago del impuesto predial la Fiduciaria constituirá una reserva que se conformará con el \_\_\_por ciento (\_%) de los recursos que ingresan mensualmente al Fideicomiso.

### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA. 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 PRIMERA. 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 SEGUNDA. CUMPLIMIENTO DE NIIF**

(pendiente redacción)

### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- CESIÓN.**

El Fideicomitente Inicial y los Fideicomitentes Adherentes no podrán ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, sin la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria, que entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o no la autorización.

### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- INDEMNIDAD.**

1. Los Fideicomitentes se obligan a mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas del presente Contrato.
2. Así mismo, los Fideicomitentes mantendrán indemne a la Fiduciaria por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o el Fideicomiso y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que los Fideicomitentes tengan con terceros.
3. En el evento que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la Fiduciaria o al Fideicomiso, la Fiduciaria se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente a los Fideicomitentes, quienes con la suscripción del presente Contrato y el Contrato de Vinculación se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso según sea el caso.
4. La indemnidad a que hace referencia la presente Cláusula se extiende a cualquier tipo de responsabilidad que se pretenda endilgar a la Fiduciaria o al Fideicomiso por el cumplimiento de la normatividad cambiaria o fiscal aplicable en relación con los pagos que deban efectuar los Fideicomitentes. Por lo anterior, los Fideicomitentes se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la Fiduciaria a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la Fiduciaria en tal sentido a los Fideicomitentes.

### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. 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 SEXTA. 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 de la otra Parte ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

#### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES.**

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 OCTAVA. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.**

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte de los Fideicomitentes, 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 NOVENA. 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 CUADRAGÉSIMA. CLÁUSULA COMPROMISORIA.**

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, a excepción de lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias y el cobro por estructuración que el Fideicomitente adeude a la Fiduciaria y que se regirán por el trámite ejecutivo dispuesto por la normas colombianas vigentes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se sujetará a lo dispuesto en la normatividad vigente, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro.
2. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
3. El Tribunal decidirá en derecho y se regirá por las leyes colombianas.
4. El Tribunal tendrá su sede en la ciudad de Bogotá D.C. en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad.
5. Los costos y gastos que se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida.

#### **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.**

1. El Fideicomitente Inicial y los Fideicomitentes Adherentes autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA reporte a la Central de Información (CIFIN) de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y de cualquier otra entidad que

maneeje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.

2. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento.
3. Así mismo, el Fideicomitente Inicial y los Fideicomitentes Adherentes facultan a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.
4. Para todos los efectos, el Fideicomitente Inicial y quienes ostenten la calidad de Fideicomitentes Adherentes conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFI, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

#### **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DE LOS FIDEICOMITENTES**

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso que los Fideicomitentes sean sociedades mercantiles y, la propiedad de las mismas se modifique o cambie su naturaleza jurídica, el respectivo Fideicomitente 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 TERCERA. 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.

#### **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. 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 SÉPTIMA. 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 OCTAVA. MODIFICACIONES.**

Todas las modificaciones a este Contrato 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, 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.

#### **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA NOVENA. INCOMPATIBILIDAD.**

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

#### **CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA. 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 QUINCUAGÉSIMA PRIMERA. DOMICILIO.**

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

\_\_\_\_\_.

## **CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA. 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 Fideicomitente Inicial 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 Fideicomitente, 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 Fideicomitente Inicial 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, inversionistas, 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 prejurídico 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 fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente Inicial declara 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 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 de los Fideicomitentes 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 Fideicomitente Inicial 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 TERCERA. INFORMACIÓN PERSONAL.** Los Fideicomitentes autorizan a la Fiduciaria a conocer, almacenar y a tratar su información personal, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto reglamentario 1317 de 2013 o las normas que los modifiquen o replacen. Por consiguiente, los Fideicomitentes hacen constar que la Fiduciaria le ha informado de manera expresa: 1. Que los datos personales suministrados, serán objeto de tratamiento para la negociación, ejecución y el cumplimiento del contrato. 2. Que el tratamiento podrá ser realizado directamente por la Fiduciaria o por los funcionarios, asesores o subcontratistas que ésta expresamente designe para tal fin. 3. **USUARIOS DE LA INFORMACIÓN.**- Que los datos podrán ser procesados, recolectados, almacenados, usados, circulados, suprimidos, compartidos, entregados, transferidos o divulgados, incluyendo Datos Sensibles para las finalidades mencionadas, así como para compartirla con las empresas que tengan la calidad de matriz o controlante, ya sea como filial o subsidiarias, o vinculadas de la Fiduciaria, exclusivamente para fines estadísticos y de estrategia de negocios. 5. **DATOS SENSIBLES.**- Que fueron facultativas las respuestas a las preguntas sobre datos personales hechas a los Fideicomitentes de conformidad con la definición legal vigente; y por tanto el tratamiento de su información personal será el estrictamente necesario para el desarrollo de la relación de negocios. 6. **DERECHOS DEL TITULAR DE LA INFORMACIÓN.**- Que como titular de su información personal, a los Fideicomitentes le asisten los derechos previstos en la normatividad vigente; y en especial, el derecho a conocer, actualizar y rectificar su información personal recopilada. 7. **RESPONSABLES Y ENCARGADOS DEL TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.**- Que el Responsable del tratamiento de la información es la Fiduciaria, domiciliada en la carrera 13 N° 26-45 piso 14 Bogotá D.C. 8. Que ha sido puesto en conocimiento oportuno de la Política en Materia de Protección de Datos Personales de la Fiduciaria, descrita en la presente cláusula.

**CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA CUARTA.- NOTIFICACIONES:**

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:

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

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 a los Fideicomitentes y se requiera notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de la Fiduciaria.

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 trece (2013), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada una de los firmantes.

EL FIDEICOMITENTE INICIAL,

\_\_\_\_\_  
Representante Legal  
**SOCIEDAD A**

La FIDUCIARIA,

\_\_\_\_\_  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

