

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS

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

- (I) **SOCIEDAD B**, 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;
- (II) **SOCIEDAD C**, 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 B, 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;

Para efectos del presente Contrato de Fiducia Mercantil, tanto **SOCIEDAD B** como **SOCIEDAD C** se denominarán individualmente como “**Fideicomitente Gerente**” y conjuntamente como los “**Fideicomitentes Gerentes**”

- (III) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera (1ª) del Circulo Notarial 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 del treinta (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 C, quien para efectos del presente documento se denominará la “Fiduciaria”, representada legalmente en este acto por _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. _____, actuando en su condición de Representante Legal;

Todos quienes se denominarán conjuntamente las “Partes” e individualmente la “Parte”, han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el “Contrato”), 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 _____, _____ () sótanos y _____ () semisótano, _____ () 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.
2. Que SOCIEDAD B y las siguientes personas naturales y jurídicas ostentan actualmente la calidad de beneficiarios de área dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso XXX administrado por Fiduciaria XXX:

<i>Nombre del Beneficiario de Área del Fideicomiso XXX</i>	<i>Unidad inmobiliaria que le será transferida</i>

3. Las personas naturales y jurídicas mencionadas anteriormente tendrán la calidad de propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman el Edificio "HOTEL", por la transferencia que Fiduciaria XXX en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso XXX les haga a su favor. Luego de la transferencia del derecho de propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto administrado a través del Fideicomiso XXX, los propietarios de las mismas transferirán al patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil el derecho de usufructo correspondiente a cada uno de los inmuebles que conforman el mencionado Edificio, conservando cada uno la nuda propiedad de los correspondientes bienes inmuebles.
4. Igualmente, la persona jurídica que se constituya en virtud del reglamento de propiedad horizontal del Edificio "HOTEL", transferirá al patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato el derecho de usufructo de las áreas comunes del Edificio "HOTEL".
5. Tanto las personas naturales y jurídicas que ostentarán la calidad de propietarios de las unidades inmobiliarias privadas del Edificio "HOTEL" como la persona jurídica que nace en virtud de la propiedad horizontal del Edificio "HOTEL", ostentarán la calidad de "Fideicomitentes Inversionistas" dentro del presente Contrato de Fiducia Mercantil y suscribirán para el efecto un Otrosí al presente Contrato mediante el cual se obligarán a aportar el derecho de usufructo de los inmuebles que conforman el mencionado Edificio.
6. Que por instrucción de los Fideicomitentes, el patrimonio autónomo que se constituye en virtud de la celebración del presente Contrato, celebrará con SOCIEDAD C un contrato

de mandato sin representación mediante el cual se le encargará a SOCIEDAD C la administración, gestión, desarrollo y operación tanto de la propiedad horizontal correspondiente al Edificio "HOTEL" como del HOTEL.

7. En virtud del contrato de mandato sin representación, SOCIEDAD C estará facultada para celebrar los contratos hoteleros de: i.) _____; ii.) _____; y iii.) _____.
8. De otra parte, se celebrará un contrato de mandato sin representación con SOCIEDAD B con el fin de encargarle la administración de las áreas con destinación comercial del edificio HOTEL independientes del establecimiento hotelero y que no hacen parte de la operación hotelera.
9. Los recursos derivados de la operación del HOTEL y los correspondientes a las áreas comerciales del Edificio, serán transferidos a las cuentas del patrimonio autónomo que se constituye por parte de los Fideicomitentes Gerentes. Dichos recursos serán distribuidos por la Fiduciaria mensualmente a los Fideicomitentes Inversionistas a prorrata de su participación en el Fideicomiso.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. 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 del lector, pero de ninguna manera limitan o definen el alcance del Contrato.

1. 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 o plural, a saber:

- (a) "Bienes Fideicomitidos": son (i) el derecho de usufructo correspondiente a las unidades inmobiliarias y áreas comunes que componen el Edificio HOTEL el cual será aportado por los Fideicomitentes Inversionistas y (ii) los Recursos derivados de la operación del HOTEL y de las áreas comerciales del Edificio HOTEL, los cuales serán transferidos por los Fideicomitentes Gerentes.
- (b) "Contratos para la Operación": son los contratos que celebrará SOCIEDAD C con el fin de adelantar la operación del Hotel.
- (c) "Fideicomiso": es el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato y que para todos los efectos se denominará "FIDEICOMISO HOTEL".
- (d) "Fideicomitentes Gerentes": son las sociedades SOCIEDAD B y SOCIEDAD C.

- (e) “Fideicomitentes Inversionistas”: son EDIFICIO XXX PROPIEDAD HORIZONTAL y las personas naturales y jurídicas que ostentarán la calidad de propietarias de los inmuebles que harán parte del Edificio “HOTEL”.

Los Fideicomitentes Inversionistas se vincularán al Fideicomiso mediante la suscripción de un único documento modificatorio (Otrosí No. 1) al presente Contrato de Fiducia Mercantil, en el cual se obligarán a realizar el aporte del Usufructo de los bienes inmuebles de los cuales son propietarios a favor del Fideicomiso.

- (f) “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.
- (g) “Hotel”: corresponde al establecimiento de comercio ubicado en el Edificio HOTEL, en el que se desarrollarán actividades hoteleras.
- (h) “Mandatos sin Representación”: son los contratos que celebrará el Fideicomiso con los Fideicomitentes Gerentes, que tendrán por objeto: i) se le encargará a SOCIEDAD C la administración, gestión, desarrollo del Hotel; ii) se le encargará a SOCIEDAD B la administración de las áreas con destinación comercial del Edificio HOTEL independientes del Hotel.
- (i) “Recursos”: corresponde a la sumas de dinero: i) derivadas de la operación del Hotel; ii) las que aportaren directamente los Fideicomitentes; iii) los Rendimientos que los Recursos puedan generar.

La Fiduciaria no recibirá directamente las sumas de dinero derivadas de los pagos realizados por los usuarios del Hotel por prestación de servicios o suministro de bienes en las actividades de operación del Hotel ni por la explotación económica de los bienes inmuebles del Edificio HOTEL que tienen destinación comercial, ya que las sumas de dinero correspondientes serán transferidas al Fideicomiso por parte de los Fideicomitentes Gerentes.

- (j) “Rendimientos”: es el producto o la utilidad que pueden generar los Recursos en las en las Carteras Colectivas.
- (k) “Usufructo”: corresponde al derecho real descrito en los artículos 823 y siguientes del Código Civil Colombiano, constituido por cada uno de los Fideicomitentes Inversionistas a favor del Fideicomiso, respecto de las unidades inmobiliarias y áreas comunes que integran el Edificio HOTEL. La constitución del derecho de Usufructo a favor del Fideicomiso implica la entrega de la tenencia material de las unidades inmobiliarias que integran el Edificio HOTEL.

CLÁUSULA 2. NATURALEZA DEL CONTRATO

El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema

Financiero, que conlleva la transferencia a la Fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos, que se destinarán exclusivamente al cumplimiento de la finalidad determinada en el presente Contrato.

Los Bienes Fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines del mismo.

Los Bienes Fideicomitidos no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni de los Fideicomitentes y sólo garantizan obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.

CLÁUSULA 3. BENEFICIARIOS.- Para todos los efectos, incluidos los fiscales y tributarios, los beneficiarios lo serán siempre los Fideicomitentes de conformidad con el monto de los aportes realizados al Fideicomiso.

CLÁUSULA 4. OBJETO

En virtud del presente Contrato, sujeto a las disposiciones contenidas en éste documento, los Fideicomitentes transferirán al Fideicomiso que se constituye, el Usufructo de las unidades inmobiliarias y zonas comunes que hacen parte del Edificio HOTEL con la finalidad de que pueda desarrollarse la explotación económica del Hotel y otros bienes inmuebles con destinación comercial, los cuales no hacen parte de la operación hotelera. Igualmente la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso realizará las siguientes actividades:

1. Celebrará con SOCIEDAD C un Mandato sin Representación que tendrá por objeto la administración, gestión, desarrollo y operación tanto de la propiedad horizontal correspondiente al Edificio "HOTEL" como del Hotel.

Dentro del mencionado Mandato sin Representación, con el fin de adelantar la operación del Hotel, se le facultará a SOCIEDAD C la celebración de los siguientes contratos:

- i.) _____
- ii.) _____; y
- iii.) _____.

2. Celebrará con SOCIEDAD B un Mandato sin Representación que tendrá por objeto la administración de las áreas con destinación comercial del Edificio HOTEL independientes del Hotel.

3. Entregará a los Fideicomitentes Gerentes, a título de comodato precario, la tenencia material de los inmuebles respecto de los cuales se ha constituido usufructo a favor del Fideicomiso. El contrato de comodato precario constará en documento privado y se celebrará luego de que se constituya el Usufructo a favor del Fideicomiso.

4. Recibirá de parte de los Fideicomitentes Gerentes los Recursos derivados de las actividades hoteleras y comerciales que se adelanten sobre los bienes inmuebles de los cuales se constituye Usufructo a favor del Fideicomiso. Para efectos del recaudo de los Recursos, la

Fiduciaria en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO HOTEL abrirá una cuenta bancaria.

5. Pagará a los Fideicomitentes Gerentes la remuneración establecida en los Mandatos sin Representación, con cargo a los Recursos que se encuentren en el Fideicomiso.

6. Distribuirá mensualmente los Recursos existentes en el Fideicomiso a favor de los Fideicomitentes Inversionistas a prorrata de su participación en el Fideicomiso, luego de cancelada la remuneración establecida en los Mandatos sin Representación a favor de los Fideicomitentes Gerentes.

CLÁUSULA 6. CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO A FAVOR DEL FIDEICOMISO

1. Los Fideicomitentes Inversionistas y SOCIEDAD B constituirán el usufructo mediante escritura pública que será otorgada en momento posterior a la suscripción del presente Contrato de Fiducia Mercantil el Usufructo a favor del Fideicomiso Hotel, respecto de cada una de las unidades inmobiliarias y áreas comunes que componen el Edificio HOTEL.
2. El Usufructo se registrará contablemente como un aporte de los Fideicomitentes Inversionistas de conformidad con el valor que se le asigne a dicho derecho.
3. Los Fideicomitentes Inversionistas respetarán la ejecución de las actividades hoteleras que se adelanten en el Hotel. Por tanto se obligan a no interferir en el desarrollo de las actividades a cargo de los Fideicomitentes Gerentes ni las personas naturales o jurídicas que realicen las actividades hoteleras y de comercio que allí se adelanten. Los Fideicomitentes inversionistas tendrán derecho exclusivamente a percibir las utilidades derivadas de la operación del Hotel, de conformidad con la participación que tienen en el Fideicomiso, por tanto, no 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.

PARÁGRAFO.- TERMINACIÓN DEL USUFRUCTO: El término de duración del contrato de USUFRUCTO será de _____ (__) años contados a partir de la fecha de constitución.

CLÁUSULA 7. RECURSOS DEL FIDEICOMISO

1. Los Recursos derivados de la operación del Hotel y de la explotación de las áreas que tienen destinación comercial diferente a la hotelera, serán transferidos por los Fideicomitentes Gerentes, quienes en virtud de los Mandatos sin Representación recibirán el producto de dichas actividades directamente y posteriormente transferirán a la cuenta bancaria del Fideicomiso.

2. 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.

3. La Fiduciaria recibirá los Recursos en la cuenta bancaria que esta notifique por escrito al Fideicomitente.

4. Luego del ingreso de los recursos al Fideicomiso se faculta a la Fiduciaria para que proceda a registrar contablemente dichos recursos como capitalización de utilidades.

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

CLÁUSULA 8. FONDO DE REPOSICIÓN DE ACTIVOS: La Fiduciaria constituirá una subcuenta que se denominará “Fondo de Reposición de Activos”, que se aprovisionará mensualmente con los recursos correspondientes a un cinco por ciento (5%) de las ventas hoteleras mensuales certificadas por el Operador Hotelero contratado por SOCIEDAD C. Los recursos de este fondo estarán destinados a sufragar los gastos que conlleve la reposición de bienes muebles, enseres, equipos, maquinaria, dotación y activos de operación que deban cambiarse o repararse correspondientes al HOTEL.

PARÁGRAFO PRIMERO.- SOCIEDAD C será el único facultado para instruir a la Fiduciaria respecto de la destinación de los recursos que corresponden al “Fondo de Reposición de Activos”. La Fiduciaria no será responsable por la destinación que se le dé a dichos recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Luego de aprovisionar el fondo se distribuirán los recursos a los Fideicomitentes Inversionistas.

CLÁUSULA 9.CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Con los Bienes Fideicomitidos y con los que en el futuro transfieran los Fideicomitentes, se constituye el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos “FIDEICOMISO HOTEL”, separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que será exclusivamente afecto a las finalidades aquí estipuladas.

Los bienes futuros serán valorados teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del correspondiente bien que se transfiera.

El FIDEICOMISO HOTEL tiene como única vocera y administradora a la Fiduciaria.

PARÁGRAFO: En el evento que los Fideicomitentes, sus socios o sus Representantes Legales se encuentren involucrados en una relación contractual, económica, comercial o de cualquier otra índole con personas relacionadas con los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LA/FT, la Fiduciaria podrá dar por terminado la relación comercial con ellos y de ser necesario, podrá dar por terminado el presente contrato, procediendo a efectuar la restitución de los Recursos a los Fideicomitentes de conformidad con la participación de cada uno en el Fideicomiso.

CLÁUSULA 10. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

1. Los Fideicomitentes declaran que el Usufructo y los Recursos provienen de su actividad comercial y que se encontrarán a la fecha de transferencia al Fideicomiso libres de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como prendas, embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros, salvo los gravámenes hipotecarios que constituyan los Fideicomitentes Inversionistas sobre las unidades de las cuales son propietarios.
2. Los Fideicomitentes declaran que con la transferencia de los Bienes Fideicomitidos a título de fiducia mercantil, no se produce una reducción o desequilibrio en su propio patrimonio que pueda ocasionar o agravar su solvencia económica o le impida responder oportunamente por las obligaciones contraídas con anterioridad a la celebración del presente Contrato, por cuanto además de los Bienes Fideicomitidos cuentan con otros activos que resultan suficientes para respaldar la totalidad de las obligaciones a su cargo en la fecha del presente Contrato.

CLÁUSULA 11. GIRO DE LOS RECURSOS A FAVOR DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS

Los excedentes derivados de la operación del Hotel serán distribuidos entre los Fideicomitentes Inversionistas teniendo en cuenta la participación de cada uno en el Fideicomiso, una vez descontada la comisión fiduciaria a favor de la Fiduciaria, la remuneración de los Fideicomitentes Gerentes establecidas en los Mandatos sin Representación y demás costos y gastos derivados de la ejecución del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

La participación de cada Fideicomitente Inversionista en el Fideicomiso será la establecida en el Orosí que se efectúe al presente Contrato de Fiducia Mercantil.

CLÁUSULA 12. AUDITOR.

La Asamblea de Fideicomitentes Inversionistas seleccionará un Auditor, que será contratado por la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso. El Auditor deberá verificar el cumplimiento de las obligaciones de los Fideicomitentes Gerentes en virtud de los Mandatos sin Representación.

CLÁUSULA 13. ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS

La Asamblea de Fideicomitentes Inversionistas estará compuesta por todos los Fideicomitentes Inversionistas. Los propósitos y atribuciones de la Asamblea de Fideicomitentes Inversionistas serán:

- i) La elección de los miembros del Comité Fiduciario.
- ii) La selección del Auditor, quien será contratado por la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso.
- iii) La Asamblea de Inversionistas podrá decretar la terminación de los contratos que hubieren celebrado los Fideicomitentes Gerentes en virtud de los contratos de Mandato sin Representación que tienen por finalidad la operación del Hotel y la explotación de las unidades comerciales del Edificio

Hotel. Para el efecto se requerirá el voto afirmativo de Fideicomitentes Inversionistas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de participación de éstos en el Fideicomiso.

En este evento, los Fideicomitentes Gerentes comunicarán la decisión al contratista respectivo, efectuando la liquidación del contrato y procediendo a seleccionar un nuevo operador o contratista.

1. Reuniones

a) Las reuniones de la Asamblea de Fideicomitentes Inversionistas se llevarán a cabo cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del Fideicomiso, por convocatoria de los Fideicomitentes Gerentes, de la Fiduciaria, o de los Fideicomitentes Inversionistas 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 Fideicomitentes Inversionistas serán convocadas mediante un mensaje enviado a través de correo electrónico a cada Fideicomitente Inversionista a la dirección de correo electrónico que cada Fideicomitente Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días hábiles de anticipación.

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

2. Generalidades

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

b) Los Fideicomitentes Inversionistas reunidos en Asamblea deliberarán con un número plural de Fideicomitentes Inversionistas 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 Fideicomitentes Inversionistas presentes en la Asamblea.

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

Si no hubiere quórum 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 Fideicomitentes Inversionistas 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 Fideicomitentes Inversionistas para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Fideicomitentes Inversionistas en la convocatoria.

d) La Fiduciaria llevará las actas de las reuniones de la Asamblea de Fideicomitentes Inversionistas. 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 14. COMITÉ FIDUCIARIO

El Comité Fiduciario estará integrado por un representante de los Fideicomitentes Inversionistas, otro de la SOCIEDAD B y otro de la SOCIEDAD C, para un total de tres miembros. La Fiduciaria podrá asistir a las reuniones del Comité Fiduciario con voz pero sin voto. Cada miembro tendrá un voto y las decisiones se tomarán por mayoría simple.

Los Fideicomitentes aceptan que los miembros del Comité Fiduciario tendrán la plena representación de cada uno de ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El Comité Fiduciario se constituirá con el fin de realizar un seguimiento de las actividades de las Partes del presente Contrato y del estado del Fideicomiso.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Reuniones:

El Comité Fiduciario se reunirá de manera ordinaria al menos una vez semestralmente, pero podrá ser citado por cualquiera de sus miembros a sesiones extraordinarias, de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula.

Las sesiones tanto ordinarias como extraordinarias se realizarán en las instalaciones de Fiduciaria Corficolombiana S.A. en la ciudad de Bogotá, previa convocatoria con una antelación de al menos cinco (5) días calendario. Así mismo, el Comité Fiduciario se podrá reunir válidamente en cualquier momento cuando concurren todos sus miembros, sin convocatoria previa.

Las reuniones podrán ser presenciales o no presenciales. En este último caso, a través de intercambio de comunicaciones escritas, fax o correo electrónico o telefónicas, o por cualquiera de los medios que el Código de Comercio Colombiano prevé para las reuniones de juntas de socios o juntas directivas no presenciales de las sociedades comerciales. De las reuniones se dejará constancia mediante actas. Las actas deberán ser firmadas por quienes se designen como Presidente y Secretario del Comité que serán designados en cada sesión.

En cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, la Asamblea de Fideicomitentes Inversionistas podrá cambiar a sus representantes dentro del Comité Fiduciario.

CLÁUSULA 15. 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. El presente Contrato de Fiducia Mercantil tendrá el carácter de irrevocable.

CLÁUSULA 16. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, los Fideicomitentes 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. Declarar, liquidar y pagar el Impuesto Predial de los inmuebles de los cuales conservan la nuda propiedad, así como otros tributos que se generen por la existencia del mismo.
3. Entregar a la FIDUCIARIA a más tardar el ____ (___) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente fideicomiso, así como los gastos y costos que se generen con ocasión del presente fideicomiso.
4. Pagar la remuneración de la Fiduciaria, la cual podrá ser descontada de los recursos administrados.
5. Suministrar los recursos para el pago oportuno de impuestos y de servicios públicos de los inmuebles cuando no existan recursos en el fideicomiso para su pago, o en su defecto pagarlos directamente ante las autoridades y entidades que corresponda.
6. Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria y ampliar las instrucciones cuando se necesite para dar cumplimiento al presente Contrato.
7. Pagar oportunamente los costos de legalización e impuestos y los demás que se causen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación de este Contrato, los cuales podrán ser cubiertos por la Fiduciaria con recursos del Fideicomiso.
8. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente Contrato.
9. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada una de las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Fideicomiso. Dicha suma de dinero podrá ser descontada de los Recursos administrados en el Fideicomiso.
10. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada modificación que solicite al contrato de fiducia. Dicha suma de dinero podrá ser descontada de los Recursos administrados en el Fideicomiso.
11. 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 Fideicomitados 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.

12. 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 Bienes Fideicomitidos.
13. Cumplir las normas de prevención de lavado de activos.
14. Entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en este Contrato que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer sus facultades en virtud del presente Contrato.
15. 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.
16. 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 celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato.
17. Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasionen en desarrollo del presente Contrato.
18. Conservar los Recursos libres de todo gravamen o limitación del dominio, que no permitan el cumplimiento de la finalidad de este Contrato.
19. Entregar a la Fiduciaria dentro de los dos (2) días siguientes a la comunicación que ésta le envíe, los recursos faltantes, en el evento que éstos sufran una reducción tal que no sean suficientes para atender las obligaciones adquiridas en virtud del presente Contrato.
20. Informar a la Fiduciaria dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de su ocurrencia, cualquier situación que pueda afectar el recaudo de los Recursos.
21. Pagar a la Fiduciaria los gastos en que ésta incurra durante la ejecución del Contrato.

CLÁUSULA 17. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, la Fiduciaria deberá cumplir las siguientes:

1. Recibir los bienes Fideicomitidos y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
2. Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del contrato fiduciario.
3. 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.
4. Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual llevará una contabilidad periódica y generará los estados financieros correspondientes.
5. 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.
6. Rendir a los Fideicomitentes 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.

7. Restituir los Bienes Fideicomitados si no se cumplieren las condiciones indicadas en el presente Contrato.
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. Procurar el mayor rendimiento de los Recursos.
11. Presentar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
12. Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

CLÁUSULA 18. DERECHOS ESPECIALES DE LOS FIDEICOMITENTES

En virtud del presente Contrato, los Fideicomitentes tendrán como derechos especiales los siguientes:

1. Exigir la rendición de cuentas y revisar las que presente la Fiduciaria.
2. En las circunstancias previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio, solicitar la remoción de la Fiduciaria y nombrar su sustituto.
3. Ejercer la acción de responsabilidad contra la Fiduciaria en los casos a que haya lugar.
4. Las demás derivadas de la naturaleza de este Contrato o de la ley.

CLÁUSULA 19. DERECHOS ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA

En virtud del presente Contrato, la Fiduciaria tendrá como derechos especiales los siguientes:

1. Renunciar a su gestión en los casos del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Recibir la remuneración.

CLÁUSULA 20. 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 de conformidad con la finalidad establecida en el presente Contrato, 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 21. FACULTADES ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA

1. La Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier persona que pretendan por sí, por tercero o por instrucción de los Fideicomitentes vincularse al Fideicomiso en cualquier calidad.
2. 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 punto anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

CLÁUSULA 22. REMUNERACIÓN

1. Durante la vigencia del presente Contrato, la Fiduciaria recibirá a título de comisión fiduciaria por los servicios prestados una suma mensual equivalente a _____ (_____) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes pagaderos mes vencido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su causación. La anterior comisión no incluye el IVA correspondiente a la tarifa vigente.

La comisión descrita en el presente numeral cubre la realización de hasta _____ (__) pagos mensuales. Por cada pago adicional la Fiduciaria cobrará la suma de _____ PESOS (\$) más IVA.

2. La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula y, se facturará y cobrará al Fideicomitente mediante la presentación de la factura en la dirección que dicha sociedad ha registrado para efectos de este contrato. 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.

3. La Fiduciaria queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del Fideicomiso, lo cual tendrá prioridad sobre cualquier otro costo o gasto. En caso que no existan recursos en el Fideicomiso para el pago de la comisión fiduciaria, los Fideicomitentes se obligan de forma solidaria a entregar a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para tal fin en los términos del presente artículo.
4. 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 los Fideicomitentes con cargo a los recursos del contrato y/o en su defecto por ellos directamente.
5. 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 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 los Fideicomitentes. En el evento de incumplimiento, los Fideicomitentes renuncian a la constitución en mora.

CLÁUSULA 23. COSTOS Y GASTOS

La remuneración de la Fiduciaria no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Contrato. Dichos costos y gastos en los cuales incurra la Fiduciaria con ocasión del cumplimiento de este Contrato, así como los gastos causados por la defensa de los Bienes Fideicomitados frente a terceros, aún después de su terminación serán cancelados por los Fideicomitentes a la Fiduciaria pudiendo ser descontadas de las sumas de dinero depositadas por este contrato.

En ambos casos bastará la demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de dichos gastos para el pago. Transcurrido ese término, se causarán intereses diarios a razón del máximo legal permitido para la mora en materia comercial.

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, estará a cargo de los Fideicomitentes los siguientes costos y gastos:

- (a) Los gastos en que se deba incurrir para la protección de los Bienes Fideicomitados.
- (b) Las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso con ocasión del desarrollo del Contrato.
- (c) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
- (d) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO: Los costos y gastos podrán ser descontados directamente de los Bienes Fideicomitados.

CLÁUSULA 24. COMITÉ DE NEGOCIOS

En Comité de Negocios de fecha _____, 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.

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

CLÁUSULA 25. 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 los Fideicomitentes declaran conocer y entender.

Los Fideicomitentes han 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, 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. Sin embargo, la Fiduciaria podrá presentar a los fideicomitentes los modelos de medición y gestión de los riesgos de liquidez y de mercado de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria en los cuales se administrarán los Recursos.

CLÁUSULA 26. 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 27. 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 decisión de autoridad judicial o administrativa.
13. Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.

CLÁUSULA 28. 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, poniendo a disposición de los Fideicomitentes los Recursos según corresponda mediante transferencia de los mismos a la cuenta que estos informen dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la liquidación del presente Contrato.
2. El Usufructo de cada uno de los bienes inmuebles constituido a favor del Fideicomiso se tendrá como terminado. Los Fideicomitentes Inversionistas facultan a la Fiduciaria para que en el evento de terminación del presente Contrato de Fiducia Mercantil se proceda al otorgamiento de la escritura pública de cancelación del Usufructo de forma unilateral, es decir, sin la comparecencia del Fideicomitente Inversionista correspondiente o de quien ostente la calidad de nudo propietario del bien inmueble respectivo. La Fiduciaria cancelará los derechos notariales, de registro e impuesto de registro correspondientes con los Recursos que se encuentren en el Fideicomiso.
3. Los Recursos serán entregados a los Fideicomitentes Inversionistas de conformidad con la participación de éstos en el Fideicomiso, junto con los Rendimientos que se hubiesen generado como consecuencia de la administración e inversión de los mismos en los Fondos de Inversión Colectiva.
4. En caso que 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 Recursos y sus Rendimientos en caso de existir y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

(a) Enviará una comunicación escrita al Fideicomitente, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato. En esa comunicación, la Fiduciaria remitirá la rendición final de cuentas y demás soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los Rendimientos si los hay, para que se acerque a reclamarlos o de las instrucciones pertinentes.

(b) En caso que el correo certificado de cuenta que no fue posible entregar al Fideicomitente la comunicación por cualquier razón, el Fideicomitente acepta que la Fiduciaria podrá, con los excedentes si los hay, constituir una participación a nombre del Fideicomitente en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva y dejará a disposición del mismo, en las oficinas de la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación, durante treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere el literal (a), al cabo de los cuales, sin que el Fideicomitente se haya acercado para conocer y proceder de conformidad, podrá en consecuencia, a levantar un acta de liquidación y terminación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes si los hay.

(c) En el caso de que el correo hubiere sido recibido por el Fideicomitente de acuerdo con el informe que presente la respectiva empresa de mensajería y al cabo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha certificada como recibido, el Fideicomitente no hubiere manifestado su conformidad o no hubiere dado instrucciones en cuanto a la restitución de recursos, la Fiduciaria procederá de conformidad con lo señalado en el literal (b).

5. Las facturas o cuentas de cobro adeudadas por los Fideicomitentes a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA 29. LIQUIDACIÓN: La liquidación del presente Contrato se efectuará teniendo en cuenta el siguiente orden:

1. Se cancelará la suma que se deba a la Fiduciaria por concepto de comisión fiduciaria.
2. Se cancelarán los gastos de administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes fideicomitados, así como los gastos por avalúo de los bienes, y demás gastos directos e indirectos a que hubiere lugar en que incurra la Fiduciaria.
3. Lo que resulte en el Fideicomiso después de haber cancelado todas las obligaciones, se entregará al Fideicomitente.

CLÁUSULA 30. 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.

PARÁGRAFO: En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables a los Fideicomitentes, los valores que deban pagarse podrán descontarse de los Recursos y en caso de no estar a disposición, deberán ser entregados por los Fideicomitentes, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

CLÁUSULA 31. 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:

- (a) Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.
- (b) 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 32. 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 33. REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN

1. Los Fideicomitentes 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 maneje 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. Los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que él tenga 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, los Fideicomitentes 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 CIFIN, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

CLÁUSULA 34. CESIÓN

Los Fideicomitentes 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 35. 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. 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 de 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 se obligan a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso según sea el caso.

CLÁUSULA 36. 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 37. 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 los

Fideicomitentes 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 38. 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 39. 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 prejudicial, 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 40. 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 que los Fideicomitentes adeuden 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 Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá, 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.
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 41. 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 comerciales 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 42. 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 43. 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 44. 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 45. 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 46. VALIDEZ

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 47. 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 48. INCOMPATIBILIDAD

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

CLÁUSULA 49. 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 50. DOMICILIO

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

CLÁUSULA 51. 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. Los Fideicomitentes declaran que:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) a su leal saber y entender no está en incumplimiento disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
 - d) 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.

- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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;

4. Los Fideicomitentes que son personas jurídicas declaran:

- a) Que se encuentran debidamente constituidas y existentes, que ejercen su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;
- b) tienen 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;

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.

CLÁUSULA 52. 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 remplacen. 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 53. 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:

SOCIEDAD B.	
Nombre del Contacto:	
Cargo:	Dirección electrónica del contacto:
Dirección:	Ciudad y departamento: Bogotá, Cundinamarca
SOCIEDAD C	
Nombre del Contacto:	
Cargo:	Dirección electrónica del contacto:
Dirección:	Ciudad y departamento: Bogotá, Cundinamarca
FIDUCIARIA	
Nombre del Contacto:	
Cargo:	Dirección electrónica del contacto:
Dirección:	Ciudad y departamento:

--	--

3. Cualquier cambio en el domicilio 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.
5. Las comunicaciones entre las Partes deberán estar suscritas por alguno de sus representantes legales, las personas autorizadas para ello o designadas como contacto de conformidad con el presente Contrato.

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 _____ (201__) en ____ (__) ejemplares del igual tenor literal y valor probatorio, uno para cada una de las Partes.

Los Fideicomitentes Gerentes,

Representante Legal
SOCIEDAD B

Representante Legal
SOCIEDAD C

Los Fideicomitentes Inversionistas,

Representante Legal
EDIFICIO HOTEL PROPIEDAD HORIZONTAL

(Fideicomitente Inversionista 1)
(Fideicomitente Inversionista 2)
(...)

La Fiduciaria,

Representante Legal
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.