

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., Y [*]

FC – [*]

Comparecieron: [*], mayor de edad, domiciliad[*] en la ciudad de Bogotá D.C., identificad[*] con cédula de ciudadanía número [*] expedida en [*], actuando en su calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, anexo 1, quien en adelante y para efectos del presente otrosi se denominará **EL FIDUCIARIO**, de una parte y de la otra, [*], mayor de edad, domiciliado en la ciudad de [*], identificado con la cédula de ciudadanía número [*] expedida en [*], quien actúa en su calidad de Representante Legal de [*], sociedad con domicilio en [*], legalmente constituida mediante [*], todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de [*], anexo 2, y quien se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, hemos decidido celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** [*] que se registrá por las siguientes estipulaciones, previas las siguientes consideraciones:

PRIMERA.- EL FIDEICOMITENTE deja constancia en forma expresa y voluntaria que celebra este otrosi de Fiducia Mercantil con EL FIDUCIARIO, de buena fe y sin ánimo de defraudar con él a terceros, y en consecuencia asumen todas las obligaciones que se originen por el incumplimiento de esta obligación contractual.

SEGUNDA.- Que **EL FIDEICOMITENTE** construyo por su cuenta y riesgo, un proyecto hotelero denominado "[*]", destinado a la prestación de servicios de hotelería , gastronomía y demás servicios complementarios, consistente en [*] ([*]) suites, de las cuales se somete al presente contrato [*] ([*]) suites , en adelante EL PROYECTO.

TERCERA.- Que EL PROYECTO se desarrollo sobre los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números [*] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [*], inmuebles los cuales se transfirieren a título de Fiducia Mercantil al patrimonio autónomo que por medio del presente contratos se constituye, con el objeto que EL FIDUCIARIO los administre en una ETAPA DE ADMINISTRACION, y en una ETAPA DE TRANSFERENCIA transfiera la propiedad sobre las unidades resultantes a EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMITENTES CESIONARIOS.

CUARTA.- Que EL FIDEICOMITENTE , ha decidido por medio del presente contrato, contar con un esquema fiduciario, que en la ETAPA DE ADMINISTRACION se encargue de mantener la titularidad de los inmuebles sobre los cuales se desarrollo el PROYECTO, percibir y administre los recursos que transfiera EL FIDEICOMITENTE, así como los demás bienes que ingresen al PATRIMONIO AUTÓNOMO, contrate junto con los demás titulares

de las [*] suites restantes del proyecto, no aportadas al presente fideicomiso, el desarrollo la operación hotelera y en una ETAPA DE TRANSFERENCIA transfiera la propiedad a EL FIDEICOMITENTE y a los FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, las suites en cabeza del mismo.

QUINTA.- Que EL FIDEICOMITENTE ha suscrito con terceras personas (futuros FIDEICOMITENTES CESIONARIOS), [*] contratos de opciones de compra de derechos fiduciarios, en razón de las [*] ([*]) suites sometidas al presente contrato, [*] ([*]) de ellas divididas en [*] ([*]) cuotas partes, y [*] ([*]) dividida en [*] ([*]) partes, en virtud de las cuales el FIDEICOMITENTE suscribió los contratos de opciones de compra de derechos fiduciarios antes mencionado, y cederá a los FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, en el porcentaje equivalente a las cuotas partes cedidas antes señaladas, su posición contractual dentro del presente contrato. EL FIDEICOMITENTE no podrá realizar otras cesiones de posición contractual en favor de FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, adicionales a las que se realizaran en virtud de las antes mencionadas opciones de compra.

SEXTA.- Las utilidades de las [*] suites del hotel, se distribuirán por parte de la SOCIEDAD OPERADORA, entre los propietarios de las suites, en razón a los coeficientes de participación de cada unas de las suites del hotel, según lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. Los titulares de las [*] ([*]) suites restantes del hotel, participaran de las utilidades del hotel, en razón a sus suites, pero no de los beneficios que se distribuyan a través del presente patrimonio autónomo a los FIDEICOMITENTES CESIONARIOS y al FIDEICOMITENTE, en el cual solo se distribuirán las utilidades en razón a los coeficientes de propiedad de las [*] ([*]) suites transferidas al presente fideicomiso.

SÉPTIMA.- Que EL FIDEICOMITENTE, es consciente y entiende las implicaciones, consecuencias, riesgos y contingencias que resultan inherentes a la ejecución del objeto del presente Contrato de Fiducia. Así mismo, desde ahora declaran que, con anterioridad a la firma de este Contrato de Fiducia, de parte de EL FIDUCIARIO han recibido toda la información y asesoría necesarias para el entendimiento del mismo.

CAPITULO I.- DEFINICIONES

CLÁUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES: Para efectos del presente contrato se definen los siguientes términos así:

- ❖ **EL FIDEICOMITENTE:** [*], sociedad identificada con NIT: [*], como propietario y aportante de los inmuebles sobre los cuales se desarrollo EL PROYECTO.
- ❖ **LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS:** Las personas con las cuales EL FIDEICOMITENTE han suscrito los [*] contratos de opciones de compra y en favor de las cuales EL FIDEICOMITENTE cederán en porcentajes su posición contractual dentro del presente patrimonio autónomo.

- ❖ **EL FIDUCIARIO:** Es FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., identificada con el NIT 800.144.467-6.
- ❖ **BENEFICIARIOS:** Son EL FIDEICOMITENTE, y LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS en razón a lo señalado dentro del presente contrato.
- ❖ **PATRIMONIO AUTONOMO:** Masa de bienes y derechos conformados para un fin específico, administrados por una sociedad fiduciaria, en este caso FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., y que para efectos del presente contrato se denominará Patrimonio Autónomo FC – [*]. Dentro de estos bienes se encuentran los INMUEBLES en los cuales se encuentra ubicado el HOTEL, así como todas las mejoras realizadas en el mismo.
- ❖ **COMITÉ DEL FIDEICOMISO:** Órgano decisorio conformado por número plural de representantes de las partes integrantes del presente contrato, encargado de definir determinados lineamientos objeto del desarrollo contractual del negocio fiduciario.
- ❖ **SOCIEDAD OPERADORA:** Sera la sociedad señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal (en adelante RPH), celebrado mediante Escritura Pública No. [*] de la notaria [*] de [*], de fecha [*] de [*] de [*], la cual estará encargada de la operación hotelera, en virtud de lo establecido en el señalado reglamento. La forma de entrega de los inmuebles en cabeza del PATRIMONIO AUTONOMO a la SOCIEDAD OPERADORA para el desarrollo de su gestión y la firma de un contrato para el desarrollo de su labor, se realizar en los términos definidos por el RPH y en la asamblea de copropietarios, previo visto bueno del COMITÉ DEL FIDEICOMISO.
- ❖ **EL CONSTRUCTOR Y PROMOTOR:** Es la sociedad FIDEICOMITENTE, quien desarrollo el PROYECTO y quien por su propia cuenta y riesgo, asumió la gestión de promoción del mismo.
- ❖ **CONTRATOS ACCESORIOS:** Son aquellos contratos que tienen como finalidad asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no puedan subsistir sin ella, dentro de los cuales se encuentra el contrato de comodato.
- ❖ **DERECHOS FIDUCIARIOS DE LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS:** Son en la ETAPA DE ADMINISTRACION los excesos mensuales de la operación del hotel y en la ETAPA DE TRANSFERENCIA el derecho a recibir en transferencia a titulo de beneficio la propiedad de las unidades del hotel.
- ❖ **ETAPA DE ADMINISTRACION:** corresponde a la etapa de funcionamiento del FIDEICOMISO, durante la ETAPA DE ADMINISTRACION de explotación económica del PROYECTO, administrado conforme al RPH y el presente contrato.
- ❖ **ETAPA DE TRANSFERENCIA:** Corresponde a la etapa en la cual se transferirán a EL FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, la propiedad de las unidades del proyecto en razón de su porcentaje de participación en el fideicomiso y se procede a liquidar el presente PATRIMONIO AUTONOMO.
- ❖ **PROYECTO y/o HOTEL:** Suites ó inmuebles del [*], que fueron transferidos en fiducia mercantil al PATRIMONIO AUTÓNOMO, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números [*] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [*].
- ❖ **EXCEDENTES:** Son aquellas sumas de dinero generadas a favor de EL

FIDEICOMITENTE en el momento de la liquidación del PROYECTO, una vez se ha cumplido el objeto del mismo, después de atendidas todas las obligaciones del patrimonio autónomo.

- ❖ **EXCESOS DE LIQUIDEZ:** Sumas de dinero generadas con la operación del FIDEICOMISO luego de atendidos todos los gastos y costos de éste, y las deudas del PATRIMONIO AUTONOMO. Los EXCESOS DE LIQUIDEZ se pondrán a disposición de EL FIDEICOMITENTE y LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS en virtud de su participación en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- ❖ **MANUAL OPERATIVO:** Instructivo en el cual se determinan las condiciones generales y específicas relacionadas con el manejo operativo del Contrato de Fiducia y las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto de éste, así como del manejo de los demás aspectos operativos del mismo.

CAPITULO II.- PRELIMINARES

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO.- El presente contrato de Fiducia Mercantil se celebra con el objeto de que EL FIDUCIARIO reciba a ese título, los inmuebles que más adelante se describen, los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE y con ellos conforme un patrimonio autónomo que se denominará "**FC- [*]**", en los términos del Título XI del Libro Cuarto, del Código del Comercio y por las reglas determinadas en el texto de este documento, y que tiene por objeto principal:

1. Recibir a título de fiducia mercantil irrevocable los inmuebles y sus mejoras sobre las cuales se desarrollo EL PROYECTO, de acuerdo a las consideraciones antes señaladas, transferencia que se realiza por medio del presente instrumento público.
2. Recibir los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE, administrándolos y permitir a LA SOCIEDAD OPERADORA, el desarrollo de la actividad hotelera, en la forma prevista en el RPH.
3. Asumir con los recursos y bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, luego de iniciada la operación hotelera y hasta concurrencia de ellos, el pago de las obligaciones dinerarias que se generen a favor de los acreedores del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
4. EL PATRIMONIO AUTÓNOMO recibirá el producto de la explotación económica del HOTEL a través de la SOCIEDAD OPERADORA, en los términos y condiciones establecidos en el RPH y en el presente contrato.
5. Distribuir a EL FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMITENTES CESIONARIOS a prorrata de su participación en el presente FIDEICOMISO, los excesos mensuales que resulten de la operación del Hotel, si los hubiere, una vez realizados los pagos a cargo del FIDEICOMISO a favor de terceros y de los demás acreedores del PATRIMONIO AUTÓNOMO, por concepto de sus obligaciones contractuales.
6. La sociedad operadora, asumirá todos los costos de las reparaciones, mantenimiento, adiciones y mejoras de los inmuebles a que haya lugar para el desarrollo de la Operación Hotelera.

7. Transferir la propiedad a título de beneficio en la ETAPA DE TRANSFERENCIA, del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad sobre las unidades del HOTEL, a EL FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMITENTES CESIONARIOS en relación a su participación en el presente fideicomiso y transferir al FIDEICOMITENTE los excedentes.
8. Suscribir como propietario del HOTEL los documentos requeridos para la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que requiera LA SOCIEDAD OPERADORA, para el buen funcionamiento del mismo.
9. El PATRIMONIO AUTÓNOMO podrá adquirir las obligaciones que sean necesarias para el desarrollo de su objeto.
10. El PATRIMONIO AUTÓNOMO deberá participar y tomar decisiones, de manera autónoma, sin ir en contra del espíritu del presente contrato, como titular de 12 unidades del HOTEL, en las asambleas de la copropiedad y demás asambleas en las que deba participar como titular de unidades del HOTEL, en los términos del reglamento de propiedad horizontal, previa citación a la misma. De estas asambleas LA FIDUCIARIA, presentara informe al COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

PARAGRAFO PRIMERO.- En desarrollo del objeto del presente contrato, EL FIDUCIARIO podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultado para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista.

CLÁUSULA TERCERA.- IRREVOCABILIDAD.- El presente contrato es irrevocable, en consecuencia no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente ni en sus transferencias, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por EL FIDEICOMITENTE ni LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, mientras existan obligaciones en favor de terceros.

CAPITULO III.- APORTES

CLÁUSULA CUARTA.- CLAUSULA TERCERA.- APORTE DEL FIDEICOMITENTE Y BIENES DEL FIDEICOMISO.- El fideicomiso denominado FC – [*] estará constituido por los siguientes bienes, los cuales son trasferidos al patrimonio autónomo mediante este instrumento público:

1. Inmuebles: Por medio del presente instrumento público la sociedad [*], en su calidad de FIDEICOMITENTE transfiere a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo **FC – [*]**, los bienes inmuebles señalados dentro de la misma con sus mejoras.

2. Muebles:

A. [*], en su calidad de FIDEICOMITENTE se obliga a transferir al patrimonio autónomo **FC – [*]** la totalidad de documentos que contienen los planos, estudios y especificaciones

de construcción pertinentes del HOTEL, así como los documentos que se relacionan a continuación:

1. Licencias de urbanismo y construcción aprobadas y vigentes.
2. Planos y diseños arquitectónicos y urbanísticos definitivos aprobados.
3. Todos los demás documentos, planos, licencias, permisos exigidos por las autoridades, y todos los bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el HOTEL.

PARAGRAFO PRIMERO.- Sobre los anteriores bienes los aportantes responden por la titularidad de los derechos de propiedad intelectual, por haberlos adquirido legítimamente, y en todo caso responderá por cualquier reclamación de los autores de los mismos.

B. APORTE.- La suma que se requiera para iniciar la operación hotelera y atender los gastos iniciales del PATRIMONIO AUTÓNOMO, provenientes de recursos propios de EL FIDEICOMITENTE , así como los demás aportes en dinero hechos por EL FIDEICOMITENTE.

C. Los rendimientos que generen los bienes fideicomitidos.

D. Los demás recursos que se aporten para el desarrollo del objeto del presente contrato.

CLAUSULA QUINTA.- TRANSFERENCIA.- EL FIDEICOMITENTE realiza la transferencia de los inmuebles antes mencionados por medio de la presente escritura pública al patrimonio autónomo FC – [*].

CLÁUSULA SEXTA.- INSTRUCCIONES ESPECIALES.- Para el desarrollo del presente contrato EL FIDUCIARIO seguirá las siguientes instrucciones:

ETAPA DE ADMINISTRACION:

1. EL PATRIMONIO AUTÓNOMO recibirá por medio del presente instrumento publico, los inmuebles antes identificados sobre los cual se desarrollo el PROYECTO.
2. Invertir en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA RENDIR que administra EL FIDUCIARIO, en cuentas de ahorros, corriente, el dinero aportado por EL FIDEICOMITENTE o el proveniente de los créditos que se le otorguen a estos.
3. Suscribir los documentos que sean necesarios diligenciar como titular de los inmuebles, para poder iniciar la operación hotelera, previa instrucción expresa en tal sentido de parte de EL FIDEICOMITENTE.
4. Suscribir los documentos que deban tramitar EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del contrato tales como declaraciones de impuestos y pago de tributos, servicios públicos, los seguros que se requieran y demás documentos necesarios para cumplir el objeto del contrato.
5. Con los recursos y bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, luego de iniciada la operación hotelera y hasta concurrencia de ellos, el pago de las obligaciones

- dinerarias que se generen a favor de los acreedores del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
6. Permitir a la SOCIEDAD OPERADORA, la administración de las unidades del hotel en cabeza del fideicomiso, en virtud de las instrucciones consagradas en el RPH y en el presente contrato.
 7. EL PATRIMONIO AUTÓNOMO recibirá el producto de la explotación económica del HOTEL a través de la SOCIEDAD OPERADORA, en los términos y condiciones establecidos en el RPH, el contrato que sea suscrito con la SOCIEDAD OPERADORA y el presente contrato.
 8. Distribuir a LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS y FIDEICOMITENTE, a prorrata de su participación en el presente FIDEICOMISO, según lo señalado en las consideraciones, los excesos mensuales que resulten de la operación del Hotel, si los hubiere, una vez realizados los pagos a cargo del FIDEICOMISO a favor de terceros, por concepto de sus obligaciones contractuales y los demás pagos establecidos en el presente contrato.
 9. La SOCIEDAD OPERADORA asumirá, todos los costos de las reparaciones, mantenimiento, adiciones y mejoras a que haya lugar en los inmuebles en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO, para el desarrollo de la Operación Hotelera.
 10. Deducir de los recursos que se encuentren en el Fideicomiso, cualquier pago obligatorio a que hubiere lugar, los gastos necesarios para la ejecución del negocio, y los gastos en que haya tenido en que incurrir en desarrollo del mismo.

ETAPA DE TRANSFERENCIA:

1. Luego de transcurridos los treinta (30) años de la explotación económica del HOTEL, se iniciara la ETAPA DE TRANSFERENCIA, y procederá EL PATRIMONIO AUTÓNOMO, a transferir a título de beneficio, la propiedad sobre las unidades del HOTEL, a EL FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMITENTES CESIONARIOS. A EL FIDEICOMITENTE igualmente se les transferirán los excedentes, previo descuento de las comisiones fiduciarias, y siempre y cuando se hayan cancelado las obligaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO en favor de terceros.
2. Se dejará constancia expresa que ni EL FIDUCIARIO ni EL PATRIMONIO AUTÓNOMO, son los constructores ni promotores del HOTEL, razón por la cual en los mencionados instrumentos públicos de transferencia EL FIDEICOMITENTE comparecerá aceptando y reconociendo sus obligaciones frente a LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS.
3. Una vez se termine la transferencia de las unidades del HOTEL, EL FIDUCIARIO procederá a realizar la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que si existen excedentes o bienes, estos sean transferidos al FIDEICOMITENTE en los porcentajes indicados más adelante en el presente documento.
4. Deducir de los recursos que se encuentren en el Fideicomiso, cualquier pago obligatorio a que hubiere lugar, los gastos necesarios para la ejecución del negocio, y los gastos en que haya tenido en que incurrir en desarrollo del mismo.

5. Proceder a liquidar y cancelar el PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos y condiciones establecidos en la ley y el presente contrato.

CLAUSULA SÉPTIMA.- SEPARACIÓN PATRIMONIAL.- Para todos los efectos legales, con el bien que hace parte de éste fideicomiso y con los que se obligan a transferir se constituye el patrimonio autónomo denominado **FC – [*]**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto de este contrato, y que se mantendrá separado del resto de los activos de EL FIDUCIARIO y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por EL FIDUCIARIO. Así mismo, los bienes inmuebles o muebles de propiedad del fideicomiso no hacen parte de los bienes de EL FIDEICOMITENTE.

Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de EL FIDUCIARIO y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio.

CLAUSULA OCTAVA.- BENEFICIARIOS.- EL FIDEICOMITENTE y LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, tendrán la calidad de beneficiarios del presente contrato, de conformidad con las condiciones pactada en el presente contrato, en los porcentajes que se señalan a continuación:

- a. EL FIDEICOMITENTE será beneficiario del 100% de los excedentes del presente contrato al momento de la liquidación y cancelación del mismo, y de los beneficios que se derivan del desarrollo de la operación hotelera en virtud de los derechos fiduciarios que este conserve.
- b. Los terceros FIDEICOMITENTES CESIONARIOS y EL FIDEICOMITENTE serán beneficiarios de los excesos de liquidez que se generen de la operación hotelera en virtud del porcentaje de participación en el presente fideicomiso, y en la ETAPA DE TRANSFERENCIA tendrá el beneficio único y exclusivo a recibir en transferencia el porcentaje de la propiedad sobre las unidades dentro del hotel, que haya adquirido en virtud de lo establecido en el presente contrato de fiducia.

CLAUSULA NOVENA.- SOCIEDAD OPERADORA.- Será la sociedad señala en el RPH.

CLAUSULA DECIMA.- PROCEDIMIENTO PARA INICIAR EL DESARROLLO DE LA OPERACIÓN HOTELERA.- Luego de suscrito el presente contrato el PATRIMONIO AUTÓNOMO a fin de lograr la explotación económica del HOTEL , permitirá a la SOCIEDAD OPERADORA, la administración hotelera en los términos del RPH y el presente contrato, a fin de llevar a cabo el ejercicio de la actividad.

Los excesos percibidos con ocasión de la explotación económica del HOTEL en la ETAPA DE ADMINISTRACION, en razón de las [*] ([*]) unidades en cabeza del presente fideicomiso, se distribuirán mensualmente entre LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS Y FIDEICOMITENTES, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato después de

deducir los gastos, reservas, impuestos, comisiones, y demás cosas y obligaciones da cargo del FIDEICOMISO.

De acuerdo con recomendaciones y/o solicitudes de la SOCIEDAD OPERADORA, el PATRIMONIO AUTÓNOMO con la finalidad de mantener el HOTEL, dentro de los estándares de alto nivel y en condiciones optimas de operación, podrá a su costo , previa las autorización respectiva emitidas por el COMITÉ DE FIDEICOMISO , durante el desarrollo de la ETAPA DE TRANSFERENCIA, implementar los cambios requeridos en la forma física y de explotación del bien entregado , disponer de el, para ubicar otrosi elementos de utilidad en la operación hotelera, sin que ello signifique variación del porcentaje que cada FIDEICOMITENTE CESIONARIO posee en el fideicomiso.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- PROCEDIMIENTO DE FIRMA DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD A TITULO DE BENEFICIO, DE LOS INMUEBLES DEL HOTEL A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE Y LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS.- EL FIDUCIARIO entregará a EL FIDEICOMITENTE el modelo de escritura pública de transferencia en propiedad de las unidades del HOTEL, el cual deberá ser suscrito por EL FIDEICOMITENTE, donde LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS declaran que conocen y aceptan que EL FIDUCIARIO, no fue ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, ni participo en manera alguna en el desarrollo de EL HOTEL y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en dicho contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL FIDUCIARIO actuando única y exclusivamente como vocero del patrimonio autónomo transferirá a título de beneficio los porcentajes de las unidades del HOTEL que corresponda, de conformidad con el porcentaje de participación dentro del fideicomiso de cada uno de LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS y/o FIDEICOMITENTE, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo con el patrimonio autónomo en el pago de cada una de las obligaciones. Esta obligación se entenderá cumplida con la suscripción por parte de EL FIDUCIARIO de los documentos correspondientes según la respectiva solemnidad.

PARAGRADO SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE como CONSTRUCTOR suscribirá las escrituras públicas de transferencia de los inmuebles declarando que conocen y aceptan cada una de las obligaciones que se desprenden del mismo, especialmente en lo que respecta a saneamiento de vicios redhibitorios y de evicción, y en los demás casos de ley, y quienes saldrán a la defensa de EL FIDUCIARIO en caso que se formule reclamación a este último por estos conceptos.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- PROCESO DE LIQUIDACIÓN DE LA ETAPA DE ADMINISTRACION .- Luego de cumplido el 100% de las obligaciones adquiridas con los acreedores del FIDEICOMISO, y transcurridos los treinta (30) años de la explotación

económica del HOTEL, se inicia la ETAPA DE TRANSFERENCIA del fideicomiso, la cual tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevará el siguiente orden:

1. EL FIDUCIARIO como vocero del PATRIMONIO AUTONOMO, dentro de los treinta (30) días siguientes a la cancelación del 100% de las obligaciones adquiridas con los acreedores del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y transcurrido el termino arriba señalado, remitirá comunicación a todas las partes dentro del presente contrato , informando sobre los pagos y el estado de las obligaciones y créditos a la fecha.
2. EL FIDUCIARIO entregará a todas las partes del presente contrato rendición final de cuentas de su gestión para la ETAPA DE ADMINISTRACION, entendiéndose que si no se formulan observaciones se procederá a la terminación y liquidación de la ETAPA DE ADMINISTRACION. Durante el período de la liquidación, sólo procederán para EL FIDUCIARIO, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

CLAUSULA DECIMA TERCERA.- PROCESO DE LIQUIDACIÓN TOTAL .- Cumplido el objeto de la ETAPA DE TRANSFERENCIA se inicia la liquidación total del fideicomiso, la cual tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevará el siguiente orden:

1. EL FIDUCIARIO del proyecto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la transferencia de la propiedad del 100% de las unidades del hotel, en las condiciones mencionadas dentro del presente contrato, remitirán el acta de terminación con toda la información del Patrimonio Autónomo.
2. EL FIDUCIARIO como vocero del patrimonio autónomo procederá al pago de los pasivos del fideicomiso y a la cancelación de todas las obligaciones contraídas en desarrollo del objeto del presente contrato. En caso de no existir recursos suficientes para cubrir todas las obligaciones pendientes, EL FIDEICOMITENTE están en la obligación de suministrar al fideicomiso las sumas de dinero necesarias para cancelar dichas obligaciones.
3. EL FIDUCIARIO entregará a todas las partes del presente contrato, rendición final de cuentas de su gestión en la ETAPA DE TRANSFERENCIA, y se procederá a la terminación y liquidación del presente contrato. Durante el período de la liquidación, sólo procederán para EL FIDUCIARIO, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARAGRAFO .- Para efectos de la liquidación de este contrato, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en los anexos de este contrato de fiducia mercantil.

CAPITULO III. ESTAMENTOS

CLAUSULA DECIMA CUARTA.- COMITÉ DEL FIDEICOMISO.- Es el órgano de coordinación y control del fideicomiso el cual se encuentra integrado por DOS representantes de EL FIDEICOMITENTE, dos (2) representantes de los FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, y EL FIDUCIARIO, este último asistirá al Comité con voz pero sin voto. El Comité Fiduciario

sesionará por lo menos una vez al mes siendo su secretario EL FIDUCIARIO quien por ende deberá levantar las actas del mismo.

El Comité se reunirá todas las veces que sea necesario, por convocatoria escrita del FIDUCIARIO o de cualquiera de sus miembros, y cuando menos una vez en el mes en la ciudad de Cali, o en el lugar que sea indicado por el FIDUCIARIO en la convocatoria, así mismo podrán realizarse reuniones en la sede de la obra, cuando el Fiduciario lo considere necesario.

Cada uno de estos miembros deberá presentarse a través de su representante legal o apoderado debidamente facultado, acreditando su calidad presentando el respectivo poder autenticado.

Adicionalmente a las previstas en el presente contrato, las funciones del Comité del fideicomiso serán las siguientes:

- a) Efectuar seguimiento al desarrollo de la operación hotelera que adelante EL OPERADOR HOTELERO a través de los informes que le presente éste último.
- b) Aprobar el plan de inversión mensual y las solicitudes de desembolso adicionales a las contempladas en el presente contrato que requiere la operación hotelera.
- c) Aprobar o improbar los informes que le presente EL FIDUCIARIO Y EL OPERADOR HOTELERO.
- d) Dar instrucciones a EL FIDUCIARIO sobre la manera como debe actuar ante cualquier otra circunstancia o imprevisto que surja en el desarrollo de la operación.
- e) En caso que a través de los informes del OPERADOR HOTELERO o de EL FIDUCIARIO se determine que la inversión en el HOTEL no corresponde a las sumas trasladadas, el Comité podrá dar instrucciones diferentes a EL FIDUCIARIO para efectuar el desembolso de los recursos.
- f) Todas las demás funciones previstas en la ley o en otras cláusulas de este contrato.

PARAGRAFO PRIMERO.- Los FIDEICOMITENTES CESIONARIOS en la ASAMBLEA DE CESIONARIOS, que se realizara anualmente, en las instalaciones del HOTEL, por citación del FIDEICOMITENTE, elegirán en votación, a los dos (2) representantes principales que participaran en nombre de los FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, dentro del comité del fideicomiso y los cuales contarán con plenas facultades para tomar decisiones, participar y deliberar, frente al mencionado comité. Igualmente en la asamblea se elegirán a dos (2) suplentes de los mencionados representantes, quienes actuarán frente al comité del fideicomiso, en caso de ausencia de algunos de los representantes principales. Los mencionados suplentes, contarán con las mismas facultades de los principales.

PARAGRAFO SEGUNDO.- EL COMITÉ DEL FIDEICOMISO, en su primera reunión, tiene la facultad de dictar su propio reglamento en el que se definirá el quórum deliberatorio,

decisorio y las condiciones para su adecuado funcionamiento, incluyendo la forma como se dirimirá los empates que se presenten en las deliberaciones.

CAPITULO IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

CLAUSULA DECIMA QUINTA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.-

En virtud del presente contrato EL FIDUCIARIO adquiere los siguientes derechos y contrae las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

- 1) Debitar cuando sea necesario de los recursos administrados, las sumas a que tenga derecho por concepto de comisión fiduciaria.
- 2) Celebrar todos los actos y contratos que considere convenientes para el desarrollo del fideicomiso.
- 3) Invertir los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, según lo que disponga al respecto el Comité del Fideicomiso, ya sea en la **CARTERA COLECTIVA ABIERTA RENDIR** administrado por EL FIDUCIARIO, en las cuentas de ahorros o corrientes abiertas para tal fin o donde lo indique el mencionado Comité. EL FIDEICOMITENTE tendrá derecho a recibir los excedentes que se generen del patrimonio autónomo dentro de los cuales se incluyen los rendimientos que genere el mismo, luego de cancelados los pasivos del mismo y los demás pagos pactados en el presente contrato, en las condiciones estipuladas en este documento.
- 4) Instaurar las acciones judiciales a que haya lugar, en caso que EL FIDEICOMITENTE incumpla las obligaciones derivadas del presente contrato o de los documentos que hacen parte del patrimonio autónomo.
- 5) Renunciar a su gestión en los términos previsto en el artículo 1.232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.
- 6) Las demás establecidas por la ley y el presente contrato.

B. OBLIGACIONES:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones, inherentes a su calidad de fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informado por EL FIDEICOMITENTE, el OPERADOR HOTELERO o FIDEICOMITENTES CESIONARIOS y los terceros de los hechos que las generen.
3. Informar a LOS BENEFICIARIOS las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por EL FIDUCIARIO, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del CONTRATO.
4. Transigir, desistir o apelar las decisiones de los árbitros en las cuestiones de interés frente a terceros y aún frente a los mismos BENEFICIARIOS.
5. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
7. Transferir los bienes del fideicomiso a las personas a quienes corresponda conforme a este contrato o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario.
8. Rendir cuentas de su gestión mediante el envío por correo certificado ó por correo electrónico, a EL FIDEICOMITENTE, y a LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, durante la vigencia del presente contrato, como mínimo cada seis (6) meses o en forma extraordinaria cuando la situación así lo amerite y una rendición final de cuentas al momento de liquidación de cada una de las etapas del presente contrato, de conformidad con lo establecido por la Circular 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera.
La Rendición Final de Cuentas del FIDEICOMISO será remitida al FIDEICOMITENTE, Y FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, por correo certificado ó por correo electrónico, a la última dirección registrada en el FIDUCIARIO. En caso de no recibirse objeciones u observaciones a la Rendición Final de Cuentas, EL FIDUCIARIO procederá con el proceso de liquidación del FIDEICOMISO.
9. Rendir semestralmente cuentas comprobadas de su gestión mediante la presentación al Comité del fideicomiso de un balance que refleje la situación financiera del patrimonio autónomo.
10. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las Leyes y demás disposiciones legales.
11. La recepción de todos los ingresos del proyecto y el pago de los egresos en lo posible mediante transferencia electrónica de fondos desde el patrimonio autónomo hasta la cuenta corriente o de ahorros de los acreedores del PATRIMONIO AUTÓNOMO, según relación elaborada por el OPERADOR HOTELERO. En caso que no sea posible realizar las transferencias electrónicas, se utilizará un medio sustituto idóneo para efectuar los pagos.
12. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLAUSULA DECIMA SEXTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.- En desarrollo del presente contrato EL FIDEICOMITENTE adquiere los siguientes derechos y contrae las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1. A recibir la rendición de cuentas que realice EL FIDUCIARIO por virtud de la administración del presente negocio.
2. A recibir los excedentes que se generen del patrimonio autónomo dentro de los cuales se incluyen los rendimientos que genere el mismo, luego de cancelados los pasivos del mismo y los demás pagos pactados en el presente contrato, en las condiciones estipuladas en este documento.
3. Recibir a prorrata de su participación en el presente fideicomiso, los excesos mensuales que resulten de la operación del Hotel, si los hubiere, una vez realizados los

pagos a cargo del FIDEICOMISO a favor de terceros, por concepto de sus obligaciones contractuales.

4. De acuerdo al presente Contrato de Fiducia Mercantil, que le sea transferida la propiedad a título de beneficio la unidad del hotel ó el porcentaje de la misma que le corresponda, previa cancelación de los gastos notariales, de impuestos departamentales y de registros derivados de la escritura pública de transferencia.
5. A participar en el Comité del Fideicomiso con voz y voto.
6. Los demás que se deriven del presente contrato de Fiducia Mercantil.

B. OBLIGACIONES:

1. Registrar y actualizar en las instalaciones de EL FIDUCIARIO por lo menos una vez al año la(s) dirección(es), el número del teléfono, fax, apartado aéreo o central de comunicaciones a la cual se les deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.
2. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes que constituyen el patrimonio autónomo conforme a la ley, frente a la fiduciaria y a LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, 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 en dicho sentido.
3. Entregar toda la documentación requerida por EL FIDUCIARIO para el cumplimiento del objeto del presente contrato y procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente EL FIDUCIARIO durante el desarrollo del mismo.
4. Informar a EL FIDUCIARIO la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, la ocurrencia de cualquier embargo, y secuestro de que sean objeto sus bienes.
5. Suscribir solidariamente con el fideicomiso los documentos que sean suscritos por EL FIDUCIARIO como vocero del fideicomiso.
6. Obtener de EL FIDUCIARIO autorización previa y escrita en el evento en que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos publicitarios relacionados con la comercialización de proyecto sobre los inmuebles del fideicomiso, cuando de algún modo se mencione a la Sociedad Fiduciaria Colpatria S.A. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa número 7 de 1.996, a la circular 54 de 2004 y demás normas concordantes expedidas por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera.
7. Pagar a EL FIDEICOMISO la remuneración pactada, en caso que no existan recursos disponibles en el fideicomiso.
8. Responder por los vicios ocultos o redhibitorios de los inmuebles, o por los defectos de calidad de construcción del HOTEL.
9. Obrar de buena fe en el cumplimiento de sus obligaciones.
10. Acatar el Reglamento de Propiedad Horizontal que se establezca en desarrollo de EL HOTEL.

11. Suscribir, dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación enviada de parte de EL FIDUCIARIO, la escritura pública correspondiente a la unidad resultante o al porcentaje, siendo que por cada día de retardo en la firma del mencionado documento, cancelará a EL FIDUCIARIO una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, a título de sanción por mora.
12. Pagar los gastos correspondientes a revisoría fiscal, cuando el PATRIMONIO AUTÓNOMO carezca de los recursos necesarios.
13. Todas las demás necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato.

CLAUSULA DECIMA SÉPTIMA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS: LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS del patrimonio autónomo que con este documento se constituye, adquieren los siguientes derechos y contraen las siguientes obligaciones:

DERECHOS.-

1. Recibir a prorrata de su participación en el presente fideicomiso, los excesos mensuales que resulten de la operación del Hotel, si los hubiere, una vez realizados los pagos a cargo del FIDEICOMISO a favor de terceros, por concepto de sus obligaciones contractuales.
2. De acuerdo al Contrato de cesión suscrito, que les sea transferida la propiedad a título de beneficio, la unidad del hotel ó el porcentaje de la misma que le corresponda, previa cancelación de los gastos notariales, de impuestos departamentales y de registros derivados de la escritura pública de transferencia.
3. Conocer el contenido del presente contrato de fiducia mercantil, del reglamento de propiedad horizontal y sus aclaraciones, demás documentos relacionados con EL HOTEL.
4. Los demás que se deriven del presente contrato de Fiducia Mercantil.

OBLIGACIONES.-

- 1) Cumplir las obligaciones que se establecen en este contrato de Fiducia Mercantil.
- 2) Acatar el Reglamento de Propiedad Horizontal que se establezca en desarrollo de EL HOTEL.
- 3) Suscribir, dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación enviada de parte de EL FIDUCIARIO, la escritura pública correspondiente a la unidad resultante o al porcentaje, siendo que por cada día de retardo en la firma del mencionado documento, cancelará a EL FIDUCIARIO una suma equivalente a [*] ([*]) salario(s) mínimo(s) mensual(es) legal(es) vigente(s), a título de sanción por mora.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA.- FUNCIONES DEL OPERADOR HOTELERO.- Adelantará la operación hotelera del hotel en los términos establecidos en el RPH.

CLAUSULA DECIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD DE EL FIDUCIARIO.- Las obligaciones que EL FIDUCIARIO contrae por el presente instrumento son de medio y no de resultado.

EL FIDUCIARIO no fue constructor, gerente, promotor, vendedor, auditor o interventor, ni participo en manera alguna en el desarrollo del proyecto ó de la operación hotelera y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades del hotel y de la generación o no de utilidades de la operación hotelera.

CLAUSULA VIGÉSIMA.- DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.- Con cargo a los recursos existentes en el patrimonio autónomo, LA FIDUCIARIA deberá desembolsar las siguientes partidas: todos los costos directos e indirectos, comisión fiduciaria, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente contrato, incluidos los costos de comercialización, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los desembolsos mencionados en la presente cláusula los realizará EL FIDUCIARIO hasta el monto de los recursos con los que cuente el patrimonio autónomo, si en el fideicomiso no existieren recursos, EL FIDEICOMITENTE deberán realizar los aportes necesarios para cumplir con las obligaciones de fideicomiso.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- PROCEDIMIENTO PARA EL DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS AL OPERADOR HOTELERO.- LA FIDUCIARIA previo visto bueno del COMITÉ DEL FIDEICOMISO deberá realizar los desembolsos a EL OPERADOR HOTELERO de las sumas de dinero que requieran para el desarrollo de la operación hotelera. La legalización de los desembolsos se efectuará mediante el sistema de transferencia de costos, en el formato que entregue la FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el contador del OPERADOR HOTELERO.

CAPITULO V. COMISIONES, GASTOS Y OTROS.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- GASTOS Y COSTOS.- Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución, ejecución, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo de él fideicomiso y en el evento en que no se encuentren recursos suficientes en el mismo, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE.

Las comisiones de EL FIDUCIARIO serán descontadas directamente de los recursos que estén en el patrimonio autónomo, de estos pagos EL FIDUCIARIO deberá enviar a EL FIDEICOMITENTE los respectivos soportes. Si los recursos existentes no fueren suficientes para la cancelación de las comisiones fiduciarias, éstas serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN.- EL FIDUCIARIO recibirá por su gestión la siguiente remuneración por parte del FIDEICOMITENTE:

- a) La suma de [*] DE PESOS M/CTE (\$[*] M/CTE) por la estructuración del presente contrato. Por lo tanto esta suma se cobrará una sola vez pagadera a la firma del presente contrato. La comisión anterior no incluye el IVA estipulado por la ley.
- b) Por la Administración y desarrollo del fideicomiso, una comisión mensual equivalente a [*] SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES ([*] SMLMV). Dicha comisión se liquidará mensualmente de acuerdo a los periodos de facturación de EL FIDUCIARIO y podrá ser descontada de los recursos del fideicomiso administrados por El Fiduciario, a los cuales tiene derecho EL FIDEICOMITENTE. En caso de no existir recursos suficientes en el fideicomiso, EL FIDEICOMITENTE cancelara directamente la comisión fiduciaria, con recursos propios.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La fiduciaria se sustrae de la totalidad de los gastos que se generen con ocasión o en desarrollo de la celebración, ejecución y liquidación del negocio propuesto.

PARAGRAFO SEGUNDO.- En el evento que EL FIDEICOMITENTE no cancele las comisiones de que se habla en esta cláusula dentro de los plazos aquí mencionados, se causarán intereses de mora a favor de EL FIDUCIARIO a la tasa máxima legalmente permitida. Los intereses se causarán al día siguiente del vencimiento de cada uno de los plazos señalados hasta el momento en que efectivamente se pague la comisión. Para todos los efectos judiciales el presente contrato presta mérito ejecutivo.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- DURACIÓN.- El presente contrato se entenderá vigente desde la firma del mismo y hasta el efectivo cumplimiento del objeto del contrato, y se entenderá concluida la gestión en el presente contrato, treinta (30) días calendario después de la suscripción del acta final de liquidación del fideicomiso por parte de los miembros del comité del mismo; siempre y cuando se hayan cancelado la totalidad de los pasivos del patrimonio autónomo. Con todo, dicho término podrá prorrogarse por las partes, si seriere necesario para alcanzar la finalidad de este contrato sin exceder del término máximo fijado por la ley.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- TERMINACIÓN.- Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Haberse cumplido su finalidad.

2. Haber transcurrido término inicialmente establecido sin que se hayan cumplido con los requisitos para que se inicie la operación hotelera de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
3. La renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio, con una antelación mínima de treinta (30) días a aquel en que piense hacer efectiva la terminación.
4. El acaecimiento de alguna otra causal legal de extinción del negocio fiduciario.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- AUTORIZACIÓN DE REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.- EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMITENTES CESIONARIOS autorizan a EL FIDUCIARIO a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE aceptan 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.

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.- Todas las partes de este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. EL FIDUCIARIO responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.

CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- CESION DEL CONTRATO.- EL FIDEICOMITENTE y LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS desde ya autorizan a EL FIDUCIARIO para ceder el presente contrato en el evento que a causa de posterior reglamentación por parte de la Superintendencia Financiera se le limite o prohíba continuar ejecutándolo, entendiéndose que la mencionada cesión se hará de acuerdo con las instrucciones que imparta la mencionada entidad. En este evento la cesión se hará a otra entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera a elección de ésta, y EL FIDUCIARIO notificará oportunamente este hecho a los beneficiarios.

EL FIDUCIARIO podrá negarse a reconocer al cesionario dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación enviada por el cedente, sin que deba exponer las razones que justifican su decisión. En cualquier caso el cesionario deberá aportar toda la información que le solicite EL FIDUCIARIO.

CLAUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- CESION DE DERECHOS.- EL FIDEICOMITENTE y LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS podrán ceder los derechos y obligaciones que para ellos se deriven del presente contrato con la aceptación previa y escrita de EL FIDUCIARIO, mediante escrito en donde conste que la manifestación del cesionario de que conoce y acepta el presente contrato y el estado del patrimonio autónomo al cual se vincula; dicho documento deberá contar con reconocimiento de contenido ante Notario Público.

CLAUSULA TRIGÉSIMA.- CLAUSULA COMPROMISORIA.- Los contratantes se obligan a que las diferencias o controversias que llegaren a ocurrir en primera instancia, entre los contratantes por motivo de la celebración, ejecución, interpretación, cumplimiento de obligaciones y terminación del presente contrato, serán resueltas en forma amigable y directa entre las partes. Por tanto, si una de ellas llegare a comunicar por escrito a la otra cualquier controversia, disputa o diferencia, procederá a designar un representante o delegado para que con el que designe la otra parte, intenten llegara a un arreglo amigable en un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles, prorrogable a voluntad de ambas partes por un plazo igual; en caso de no resolverse por esta vía la controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes.
- b. El Tribunal decidirá en derecho.

CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS.- EL FIDEICOMITENTE y FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, se obligan expresamente a entregar a EL FIDUCIARIO, la información veraz y verificable que éste le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención de lavado de activos y a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes que el Fiduciario requiera.

En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en el presente numeral, EL FIDUCIARIO tendrá la facultad de dar por terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento. Lo anterior en observancia de las estipulaciones del capítulo undécimo título primero de la circular externa número 046 de 2002 expedida por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente procedimiento: EL FIDUCIARIO, solicitará a EL FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, el envío de la información requerida para el cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos y si en el término de un mes contado a partir del

recibo del requerimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, EL FIDUCIARIO no ha obtenido la información y soportes solicitados, se procederá a la realización de los reportes a lugar a las entidades competentes y se realizará el desmonte del fideicomiso de acuerdo a los parámetros que fije el Comité del Fideicomiso para la realización y disposición de los bienes fideicomitados.

PARAGRAFO PRIMERO.- Las comunicaciones que se remitan por EL FIDUCIARIO, serán enviadas a la dirección y domicilio estipulados en la cláusula siguiente, razón por la que en caso de cambio de los mismos EL FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMITENTES CESIONARIOS se obligan expresamente a notificar al FIDUCIARIO. En todo caso para el cumplimiento de la obligación de envío que corresponde al FIDUCIARIO, se entenderá surtida con la remisión de parte de éste último a la dirección registrada en el presente contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Para todos los efectos del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE, certifica que cuentan con su sistema de prevención de lavado de activos y realizará las gestiones pertinentes para realizar las verificaciones a que haya lugar para evitar el ingreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.- NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos del presente contrato se notificará a EL FIDEICOMITENTE en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE:

a. [*] de la ciudad de [*].
Correo electrónico: [*]

EL FIDUCIARIO:

a. Carrera 7 No. 24 – 89 Piso 21 de la ciudad de Bogotá D.C.

PARAGRAFO.- EL FIDEICOMITENTE se comprometen a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección a EL FIDUCIARIO. Igualmente se comprometen a actualizar por lo menos anualmente toda la información suministrada.

CLAUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- VALOR DEL CONTRATO.- Para todos los efectos fiscales, el valor del presente contrato es indeterminado pero determinable por la comisión en él pactada, y para tal efecto el impuesto de timbre será descontado periódicamente de los recursos fideicomitados, siendo reembolsables tales sumas a cargo de EL FIDEICOMITENTE cuando así se lo solicite EL FIDUCIARIO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO CREDITICIO. Para la evaluación, calificación y constitución de provisiones sobre cuentas por cobrar provenientes de los derechos económicos y/o de crédito existentes en el

PATRIMONIO AUTÓNOMO, se observará el procedimiento señalado en el Manual Operativo.

CLAUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA.- EL FIDEICOMITENTE, declaran que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por EL FIDUCIARIO, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcances, sugerir y discutir modificaciones con EL FIDUCIARIO, por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de las cláusulas en el contenidas y los efectos que ellas tienen.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SEXTA.- INTEGRIDAD.- El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado. Cualquier modificación que se pretende realizar al presente contrato, deberá esta previamente autorizado y acordado por EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS y EL FIDUCIARIO.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- NULIDAD PARCIAL.- Si una parte de éste contrato fuere declarada nula o ineficaz o inexigible, esto no afectara la validez del resto de éste contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor.

CLAUSULA TRIGÉSIMA NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD.- Las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión de éste contrato llegaren a conocer las partes, directamente o por intermedio de cualquiera de sus funcionarios, inherente a las actividades de las mismas y en desarrollo del presente contrato, no podrá ser utilizada por ninguna de ellas en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, el contratante que incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a la otra parte por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de confidencialidad que en virtud del presente contrato adquieren los contratantes subsistirá hasta por un término de cinco (5) años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA. PROCESOS CONCURSALES DE EL FIDEICOMITENTE. En el evento de admisión a procesos concursales de EL FIDEICOMITENTE, el FIDUCIARIO deberá estarse a lo ordenado por la Superintendencia de Sociedades o autoridad competente para el efecto, sin que por este hecho pueda predicarse responsabilidad alguna de su parte, toda vez que el presente Contrato de

Fiducia se realiza bajo presupuestos de buena fe precontractual y en beneficio de todas las partes que en él intervienen.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA. DECLARACIÓN DE EL FIDEICOMITENTE.

EL FIDEICOMITENTE declara expresamente que: **(i)** Los bienes de que dispone en el momento de la celebración del Contrato de Fiducia, aparte de los que conforma el objeto de éste, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas por él, incluyendo sus accesorios, con anterioridad a la fecha de la celebración del Contrato de Fiducia, **(ii)** Por la celebración del Contrato de Fiducia no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto que como se dijo, posee otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos y asegura además que el Contrato de Fiducia no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores, y **(iii)** A la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia, no ha presentado solicitud alguna de admisión a proceso de reorganización establecido en el Régimen de Insolvencia Empresarial, Ley 1116 de 2006.

Sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, EL FIDEICOMITENTE se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia en las declaraciones contenidas en esta cláusula.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA SEGUNDA. AUTORIZACIÓN PARA CONSULTA Y REPORTE EN CENTRALES DE RIESGO. En virtud de la firma del presente contrato, EL FIDUCIARIO queda autorizado expresamente para consultar en las bases de datos de las centrales de riesgos la situación financiera de EL FIDEICOMITENTE y/o LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIOS, y para reportar en dichas centrales los incumplimientos por parte de éste a los compromisos económicos adquiridos para con el FIDUCIARIO.

CLAUSULA CUADRAGESIMA TERCERA.- SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LIQUIDEZ: Dando cumplimiento a la Circular 042 de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionada con las Reglas Relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez -SARL, se utilizará como medición del riesgo de liquidez, la metodología autorizada por la Superintendencia Financiera para la medición del riesgo de liquidez. Los temas relacionados con la gestión de liquidez se basarán en el Sistema de administración de riesgo de liquidez - SARL aprobado por la Junta Directiva de la Fiduciaria Colpatria S.A., dando cumplimiento a la Circular Externa 016 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales serán aplicables a este PATRIMONIO AUTÓNOMO.

CLAUSULA CUADRAGESIMA QUINTA.- Los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la sociedad fiduciaria, para la gestión de los riesgos asociados a este tipo de negocio y la forma como tales estándares deben ser cumplidos por las partes dentro del presente contrato, incluyendo fideicomitente, y fideicomitentes cesionarios, se encuentran establecidos en el MANUAL OPERATIVO.

CLAUSULA CUADRAGESIMA SEXTA.- Si EL FIDEICOMITENTE no es posible de localizar a través de comunicaciones a las direcciones por el registrada ante EL FIDUCIARIO, y este ultimo no pueda seguir cumpliendo con sus obligaciones y el desarrollo del presente contrato, EL FIDUCIARIO procederá de pleno derecho y unilateralmente, frente al primero y los segundos, a luego de transcurridos quince días hábiles (15) después de enviada la ultima comunicación al FIDEICOMITENTE, a tramitar la terminación unilateral y liquidación del presente contrato de fiducia, en los términos consignados en el presente documento, y frente a los FIDEICOMITENTES CESIONARIOS en razón a sus porcentajes de participación dentro del presente fideicomiso, el FIDUCIARIO procederá a transferir la propiedad en el porcentajes de los bienes inmuebles y muebles que le correspondan, bienes los cuales se encuentran en cabeza del PATRIMONIO AUTONOMO, a titulo de beneficio a los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMITENTES CESIONARIOS. Sobre la anterior situación se enviara notificación a los FIDEICOMITENTES CESIONARIOS y al FIDEICOMITENTE.

CLAUSULA CUADRAGESIMA SEPTIMA.- ANEXOS DEL CONTRATO. Son anexos al presente contrato:

- Certificado de Existencia y Representación Legal del FIDEICOMITENTE emitido por la Cámara y Comercio de Cali.
- Certificado de Existencia y Representación Legal del FIDUCIARIO emitido por la Cámara y Comercio de Bogotá.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA OCTAVA.- IFRS.- Para efectos de la implementación de las normas sobre IFRS, EL FIDEICOMITENTE, y EL FIDUCIARIO acuerdan que el PATRIMONIO AUTÓNOMO pertenece al Grupo número dos (2).

En constancia de todo lo anterior, se suscribe el presente Contrato de Fiducia a los [*] ([*]) días del mes de [*] del año [*] ([*]), en dos (2) ejemplares idénticos.

EL FIDUCIARIO

[*]
C.C. [*] de Bogotá
Representante Legal
FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE

[*]
C.C. [*] de Bogotá
Representante Legal
[*]