

DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN PREVIA

_____, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de _____, identificado con la cedula de ciudadanía numero _____, en calidad de **POTENCIAL PARTICIPE**, manifiesto que estoy interesado en suscribir Contrato Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, en virtud del cual, tendrá una participación en el **FIDEICOMISO**, constituido mediante _____, del cual es vocera y administradora **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** De igual manera, en virtud del presente documento de Verificación de Información Previa, manifiesto que conozco y entiendo que es obligación de la Fiduciaria, suministrar previamente al consumidor financiero todos los documentos jurídicos que hagan parte del Contrato Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, con el objetivo de dar cumplimiento al Principio de Información cierta, suficiente y oportuna que rige las relaciones entre los consumidores financieros y la sociedad Fiduciaria.

EL POTENCIAL PARTICIPE procede a completar con la opción sí o no en la columna ubicada en la parte derecha del presente listado, respecto del conocimiento, revisión y recepción de la información que se detalla a continuación:

INFORMACIÓN		SI/NO
1.	Acepta que recibió la Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del fideicomiso y el rol que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página web de la fiduciaria www.fiducentral.com .	
2.	Acepta que recibió copia del Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales que se entrega anexa con el presente contrato, el cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la fiduciaria www.fiducentral.com .	
3.	Acepta y entiende que las cláusulas limitativas y en general las sanciones, penalizaciones o cláusulas penales a cargo de los partícipes, deberán ser verificadas con especial atención, y que dichas cláusulas se encuentran presentadas en caracteres destacados, en la primera parte del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación.	
4.	<p>Declara que conoce y acepta que existen cargos o costos derivados de la utilización de servicios o productos de la entidad, tales como:</p> <p>4.1 La comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión del FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL, en el cual se invertirán los recursos entregados por los partícipes, información que a su vez se encuentra publicada en la página web de la FIDUCIARIA https://www.fiducentral.com/, incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "1525 FIDUCENTRAL".</p> <p>4.2</p> <p>_____.</p>	

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

	4.3 _____.	
	4.4 _____.	
	4.5 _____.	
5.	Acepta que ha recibido capacitación clara, oportuna y suficiente por parte del fideicomitente o la persona que éste designe, respecto del funcionamiento del fideicomiso.	
6.	<p>Declara que conoce que cuenta con un mecanismos en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podrá acudir ante:</p> <p>6.1 El correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.</p> <p>6.2 La Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.</p>	
	Declara que en su calidad de consumidores financieros conoce y acepta que dispone del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducentral.com , dispuesto por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.	
7.	Declara que conoce y entiende los carteles y afiches instalados en el lugar en el cual se desarrolla el proyecto, en los cuales se menciona la participación de la Fiduciaria en la administración.	
8.	Declara que conoce y entiende la información suministrada por el fideicomitente a través de la valla publicitaria instalada en el lugar en el cual se desarrollará el proyecto y de los afiches expuestos en los puntos destinados a la promoción del proyecto.	
9.	Declara que conoce que el a través del correo electrónico _____, puede contactarse directamente con la Fiduciaria, para realizar solicitudes de información y proponer quejas y reclamos. Adicionalmente, por medio de este canal directo, el eventual participe podrá plantear cualquier duda que se pueda suscitar respecto de una eventual relación contractual entre el consumidor y la entidad.	
10.	Declara que ha recibido el documento de "Autorización de tratamiento de datos personales" el cual puede ser aceptado o no de manera individual.	

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

11.	Declaro que conozco y acepto que en ningún caso el fideicomitente y/o fiduciaria central garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los partícipes, así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos; la eventual rentabilidad está sujeta a factores tales como ocupación, tarifas, costos de la operación y demás factores, que incluso pueden conllevar pérdidas para los partícipes.	
12.	Declaro que he recibido por parte del Fideicomitente, o las personas designadas por él, información cierta, suficiente y oportuna que permitiera solventar y resolver las inquietudes que se presenten con relación al contrato de Fiducia Mercantil, el contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Central S.A.	

EI POTENCIAL PARTICIPE declara que acepta y conoce que puede realizar consultas de información, remitir sugerencias, quejas y reclamos a Fiduciaria Central S.A. por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com. En el evento de que el POTENCIAL PARTICIPE no reciba la información descrita en el presente documentó, deberá comunicar dicha situación directamente con Fiduciaria Central S.A., por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com.

POTENCIAL PARTICIPE,

Nombre: _____

Cedula: _____

Firma: _____

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

FIDUCIARIA CENTRAL S.A	
Proyecto	Fideicomiso HOTEL
FIDEICOMITENTE	Sociedad que en el presente contrato actuará en su propio nombre de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO

DERECHOS DE BENEFICIO QUE QUIERE		DESCRIPCIÓN PROYECTO:	Fecha firma de éste contrato	Día
				Mes
				Año
Partícipes	Estado Civil	Identificación	Dirección	Teléfono
1.			Res . Of.	
			Email.	
2.			Res . Of.	
			Email	

VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA

Valor Total \$		Cuota Inicial \$		Crédito \$	
-----------------------	--	-------------------------	--	-------------------	--

CRONOGRAMA DE APORTES

Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1.		/ /	13.		/ /
2.		/ /	14.		/ /
3.		/ /	15.		/ /
4.		/ /	16.		/ /
5.		/ /	17.		/ /
6.		/ /	18.		/ /
7.		/ /	19.		/ /

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

8.		/	/	20.		/	/
9.		/	/	21.		/	/
10.		/	/	22.		/	/
11.		/	/	23.		/	/
12.		/	/	24.		/	/

La fecha de firma del acta de inicio de operación y la fecha de entrega material del inmueble serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** mediante comunicación escrita.

La fecha máxima de entrega de los activos al **OPERADOR HOTELERO** para dar inicio al proceso de operación, está estimado veintiocho (28) meses contados a partir de la fecha en la cual se cumplan las **CONDICIONES**, prorrogables por seis (6) meses más; lo anterior, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE** y/o del constructor, de sus contratistas o proveedores, en los términos de la cláusula decima cuarta.

Notificaciones	FIDUCIARIA	XXXXXXXXXX	Fideicomitente, Desarrollador	XXXX
	PARTÍCIPE(S)			
En la CLÁUSULA QUINTA se establece la sanción que podría imponerse a LOS PARTÍCIPE(S) en caso de que incumpla con las obligaciones que a su cargo se desprenden del presente contrato.				

REVELACIONES y/o CLÁUSULAS LIMITATIVAS

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus modificaciones, referente a la Redacción y presentación de contratos fiduciarios y las Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO implica la aceptación por parte de EL(LOS) PARTICIPE(S) de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN como PARTICIPE(S) que suscriban. En particular se destacan las que se enumeran a continuación las cláusulas que implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL(LOS) PARTICIPE(S):

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

1. **En el evento que los bienes transferidos por EL FIDEICOMITENTE a título de fiducia mercantil para la conformación o incremento del FIDEICOMISO sean perseguidos por acreedores anteriores a la constitución del fideicomiso, EL FIDEICOMITENTE deberá mantener a salvo el patrimonio autónomo.**

2. **Si por cualquier motivo, no se cumplieren los requisitos establecidos para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN dentro del término establecido, LA FIDUCIARIA deberá dejar a disposición de LOS PARTÍCIPES los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo fiduciario.**

3. **De conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, EL (LOS) PARTICIPE(S) se vincula(n) al FIDEICOMISO en la participación indicada en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, con el fin de obtener: a) durante FASE PREVIA el derecho a que sus recursos sean invertidos en la forma que para el efecto determinen, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del presente contrato o en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de la totalidad de los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo de inversión; b) durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, derechos en el fideicomiso equivalentes a los aportes que hayan realizado, en todo caso, EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la FASE DE CONSTRUCCIÓN del FIDEICOMISO. c) FASE DE OPERACIÓN.- La participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establezca en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, se hará efectiva cuando el FIDEICOMITENTE haya entregado el PROYECTO al OPERADOR, en los términos del presente contrato y EL(LOS) PARTICIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el presente contrato, momento a partir del cual tendrá(n) derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL(LOS) PARTICIPE(S) en los términos del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se conformó el FIDEICOMISO y, en el evento que se decida en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, dar por terminada la etapa de operación, la asamblea decidirá el destino que deberá darse a los activos del Fideicomiso, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

De conformidad lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, los dineros entregados por (LOS) PARTICIPE(S), no podrán ser retirados por él(ellos) hasta que: i) queden a su disposición por no haberse cumplido con los presupuestos para la realizar la entrega de recursos para el desarrollo del proyecto, previstos en el CONTRATO DE FIDUCIA o ii) se produzca el desistimiento de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

En los términos del CONTRATO DE VINCULACIÓN, EL(LOS) PARTICIPE(S), a partir de su vinculación al FIDEICOMISO, tendrá las obligaciones que se establecen en el CONTRATO DE FIDUCIA y en el CONTRATO DE VINCULACIÓN los cuales regularán la relación.

- Los recursos que entregan EL(LOS) PARTICIPE(S) con ocasión de la suscripción de un CONTRATO DE VINCULACIÓN sólo serán utilizados por el FIDEICOMISO cuando se cumplan los presupuestos para realizar la entrega de los mismos mediante el cumplimiento de los requisitos para la culminación de la FASE PREVIA y permanecerán a título de encargo fiduciario de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.**

EL(LOS) PARTICIPE(S) que suscriban un CONTRATO DE VINCULACIÓN podrá(n) desistir en caso de que no se encuentre(n) de acuerdo con las modificaciones que se aprueben al CONTRATO DE FIDUCIA, siempre que estas modificaciones los afecten, sin penalidad alguna conforme se desprende del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

- Los recursos que entregan EL(LOS) PARTICIPE(S) con ocasión de la suscripción de un CONTRATO DE VINCULACIÓN sólo serán utilizados por el FIDEICOMISO cuando se cumplan los presupuestos para realizar la entrega de los mismos mediante el cumplimiento de los requisitos para la culminación de la FASE PREVIA y permanecerán a título de encargo fiduciario de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.**

- En caso que EL(LOS) PARTICIPE(S) no entregue(n) oportunamente los recursos con los cuales se comprometió (eron), se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que EL(LOS) PARTICIPE(S) presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, LA FIDUCIARIA, previa**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

instrucción del FIDEICOMITENTE, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vinculó el PARTICIPE, sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno, y hacer efectiva la sanción equivalente al diez por ciento (10%) de los recursos aportados por EL(LOS) PARTICIPE(S) hasta el momento en el cual se haga efectiva la sanción. En el evento en que posterior a la aplicación de las sanciones previstas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, exista remanente de recursos entregados por EL(LOS) PARTICIPE(S), previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de LA FIDUCIARIA, a menos que le sea notificado por escrito a LA FIDUCIARIA por parte del EL FIDEICOMITENTE su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción.

En tal evento EL FIDEICOMITENTE quedará en libertad de vincular con relación a(l)(los) DERECHO(S) DE BENEFICIO a terceros. En el evento que a la fecha del desistimiento ya se hubieren liberado los recursos de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN, el(los) participe(s) deberá(n) esperar a que se vincule un tercero a el(los) derecho(s) establecidos en la parte inicial del contrato de vinculación para efectos de que se pueda proceder a realizar la devolución correspondiente. Igual sanción se aplicará en el evento que EL(LOS) PARTICIPE(S) decidan terminar unilateralmente el CONTRATO DE VINCULACIÓN antes de que se haya realizado la entrega del PROYECTO.

Sin perjuicio de lo previsto en esta cláusula LA FIDUCIARIA ejercerá a su discreción las acciones legales que puedan incoarse contra EL (LOS) PARTICIPE(S) incumplidos, incluyendo iniciar el cobro judicial de las obligaciones que por el CONTRATO DE VINCULACIÓN contrae EL(LOS) PARTICIPE(S), el cual presta merito ejecutivo, siendo de cargo de este, todos los costos, gastos y costas que ocasione la cobranza judicial o extrajudicial, incluyendo los honorarios de abogados. Cualquiera de los pagos que efectúe(n) EL(LOS) PARTICIPE (S) serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

7. **En caso de fijarse con posterioridad a la fecha de suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN un nuevo impuesto que grave esta negociación, su valor deberá ser asumido íntegramente por EL(LOS) PARTICIPE(S), quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de que se dé inicio a la FASE DE OPERACIÓN.**
8. **La FIDUCIARIA deberá realizar los procedimientos enfocados a la realización de las diligencias necesarias para confirmar y actualizar como**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

- mínimo anualmente los datos suministrados en el formulario de vinculación del FIDEICOMITENTE y EL (LOS) PARTICIPE(S) en los términos previstos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y el CONTRATO DE FIDUCIA. En el evento que EL FIDEICOMITENTE y EL (LOS) PARTICIPE(S) llagasen a ser renuentes en la colaboración para actualizar los datos del formulario de vinculación, LA FIDUCIARIA podrá remitir comunicación al correo electrónico registrado por EL FIDEICOMITENTE o EL (LOS) PARTICIPE(S) renuente, en virtud de la cual se le notifique: (i) que la no actualización de la información del formato de vinculación será calificada como causal objetiva para la terminación del contrato de Fiducia Mercantil o Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, según corresponda, y (ii) que en el evento de no ser aportados los datos solicitados en el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el Contrato de Fiducia Mercantil o Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación respecto del FIDEICOMITENTE y EL (LOS) PARTICIPE(S), según corresponda.**
9. **En caso de mora de EL(LOS) PARTICIPE(S), éstos deberán cancelar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida cuando no paguen oportunamente las cuotas extraordinarias que decreta la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo previsto en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL.**
10. **EL(LOS) PARTICIPE(S) aceptan que las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado por lo que en ningún caso FIDUCIARIA CENTRAL compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA, sin perjuicio del deber fiduciario de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.**
11. **La remuneración que percibirá FIDUCIARIA CENTRAL y que estará a cargo del FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO es la prevista en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.**
12. **La decisión de modificar el contrato de fiducia mercantil en la FASE DE OPERACIÓN del PROYECTO corresponde a LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS y requiere del voto favorable de por lo menos la mayoría simple.**
13. **La convocatoria de reuniones de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS puede ser solicitada por lo menos por el cuarenta por ciento (40%) de los derechos en el FIDEICOMISO o por el COMITÉ FIDUCIARIO.**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

14. **El no pago oportuno de los gastos, honorarios, impuestos, costos y pagos necesarios para el cumplimiento del CONTRATO DE FIDUCIA y de la remuneración de FIDUCIARIA CENTRAL, causarán intereses a la máxima tasa de mora legal comercial permitida.**
15. **En el CONTRATO DE FIDUCIA se establecen las causales de su terminación, al igual que en el CONTRATO DE VINCULACIÓN**
16. **En el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL se regula la liquidación del FIDEICOMISO en la FASE DE CONSTRUCCIÓN y en LA FASE DE OPERACIÓN, en esta última EL(LOS) PARTICIPE(S) podrán recibir la totalidad o parte del capital invertido y los rendimientos que se hubieren podido generar, según el valor obtenido en caso de enajenación de los activos del fideicomiso, de acuerdo con los derechos de beneficio que les correspondan.**
17. **De acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato, así como la remuneración de la FIDUCIARIA, serán de cargo del FIDEICOMISO y en el evento en que no existan recursos o sean insuficientes, serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE durante las FASES PREVIA y DE CONSTRUCCIÓN, y de LOS PARTICIPES durante la FASE DE OPERACIÓN, y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta por parte de la FIDUCIARIA, en la dirección que tenga registrada en sus archivos. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.**
18. **En ningún caso EL FIDEICOMITENTE y/o FIDUCIARIA CENTRAL garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los PARTICIPES, así como tampoco la obtención de una RENTABILIDAD sobre los mismos; la eventual rentabilidad está sujeta a factores tales como ocupación, tarifas, costos de la operación y demás factores, que incluso pueden conllevar pérdidas para los PARTICIPES.**
19. **EL(LOS) PARTICIPE(S) aceptan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el CONTRATO DE VINCULACIÓN, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

20. **EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiestan que conocen y aceptan los riesgos de variación de los activos que aportan al Proyecto, los riesgos derivados de la construcción y de la inversión, así como de los rendimientos que eventualmente produzca la operación del Proyecto, los cuales dependerán de factores tales como la ocupación, tarifas, gastos de operación e impuestos entre otros, por tanto expresamente aceptan que no habrá lugar a un retorno fijo sobre los dineros invertidos en DERECHOS DE BENEFICIO.**
21. **EL(LOS) PARTICIPE (S) manifiestan que conocen y aceptan que el valor de cada derecho fiduciario puede variar generando un riesgo, cuyo control es ajeno a la FIDUCIARIA, lo cual es plenamente conocido y aceptado por los PARTICIPES.**
22. **EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta que conocen y aceptan que los recursos aportados, en virtud del objeto del presente contrato, ingresan al Fondo de Inversión 1525 administrado por la FIDUCIARIA hasta el momento en que EL FIDEICOMITENTE cumpla con las CONDICIONES para que la FIDUCIARIA transfiera los recursos recaudados durante la FASE PREVIA de los LOS PARTICIPES al FIDEICOMISO, con el fin de que se dé inicio a la FASE CONSTRUCTIVA.**
23. **EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta que ha revisado y conoce toda la información del Fondo de Inversión 1525, información que se encuentra publicada en la página web de la FIDUCIARIA <https://www.fiducentral.com/>, incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "1525 FIDUCENTRAL", en virtud del cual se establece la comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión del FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL, y que por lo tanto conocen y aceptan dicho cargo a favor de la FIDUCIARIA.**
24. **EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta que ha conocido y revisado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del FIDEICOMISO y el rol que desempeña la FIDUCIARIA dentro del PROYECTO, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la FIDUCIARIA www.fiducentral.com.**
25. **Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que LA FIDUCIARIA:**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- **Responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del FIDEICOMISO, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso.**
- **Solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato.**
- **No es codeudora, garante, ni avalista de EL FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO.**
- **No es asociado de EL FIDEICOMITENTE y bajo ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el FIDEICOMISO.**
- **No actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE, o sus asesores tomen con respecto a la construcción del PROYECTO ni tampoco en ningún aspecto que esto implique.**

Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que no podrá endilgársele responsabilidad a LA FIDUCIARIA responsabilidad por:

- **Las actuaciones del FIDEICOMITENTE, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitido.**
- **El incumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos.**
- **El pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, cuando no existan recursos en el patrimonio autónomo, toda vez que únicamente se obliga a realizar pagos con los recursos existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia. En el evento en que no existan recursos disponibles en el FIDEICOMISO, en el evento en que no existan recursos o sean insuficientes, serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE durante las FASES PREVIA y DE CONSTRUCCIÓN, y de LOS PARTICIPES durante la FASE DE OPERACIÓN.**
- **El cumplimiento de las CONDICIONES de viabilidad del Proyecto**
- **El cumplimiento de los presupuestos para realizar la ENTREGA DE RECURSOS por la culminación de la FASE PREVIA.**
- **El desarrollo del proyecto inmobiliario y la culminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, incluyendo los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del PROYECTO, ni otros aspectos que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE en las calidades que se han indicado en el presente contrato, y éste será quien responderá ante los PARTÍCIPIES por la construcción del PROYECTO.

- **Aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de EL PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.**
- **Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE.**
- **Por las sumas o bienes que por ocasión de la ejecución del presente contrato reciban los PARTICIPES CESIONARIOS ni se compromete a la entrega de sumas determinadas de dinero, ni a plazos ciertos para la realización de los activos o por el valor de los mismos.**
- **Por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.**
- **Aspectos derivados de la tenencia y custodia del inmueble objeto del presente contrato, sin perjuicio de proceder a informar a EL COMODANTE de las situaciones de que tenga conocimiento y que puedan llegar a afectar la titularidad del bien entregado en comodato.**
- **Por reclamos, demandas, litigios, acciones judiciales o administrativas, y en general de clase de fallo judicial o extrajudicial, que se genere en razón del contrato de Comodato Precario que se celebre con el FIDEICOMITENTE.**
- **Por el destino, agravio o daño ocasionado de los inmuebles fideicomitidos que serán entregados a título de Comodato Precario al FIDEICOMITENTE, toda vez que estará a cargo del COMODATARIO, quien examine a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por el deterioro que pudiera causarse al inmueble.**
- **Control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato.**
- **Por la administración del HOTEL, la cual será responsabilidad del OPERADOR HOTELERO y no de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.**
- **Por los aportes, dinero, cuotas o anticipos que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responsable del PROYECTO o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban de los PARTICIPES.**
- **Por los contratos que llegase a suscribir el OPERADOR HOTELERO derivados de la OPERACIÓN del hotel.**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

26. **Si se verifica el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE con respecto a: (i) la entrega del proyecto inmobiliario en la fecha establecida para el inicio de la etapa de operación o (ii) cualquier otro incumplimiento respecto de las obligaciones contraídas con EL PARTICIPE en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación suscrito por dichos intervinientes, el FIDEICOMITENTE será sancionado en la forma prevista en el presente contrato y el Contrato de Fiducia Mercantil, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar derivadas del incumplimiento contractual.**

EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiestan que al momento de suscribir el presente contrato conocen y aceptan la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS, incluyendo las sanciones y penalizaciones:

EL(LOS) PARTICIPE(S),

C.C.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN N° _____

Entre los suscritos, _____ y _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, _____ y _____ expedida(s) en _____, _____ y _____ respectivamente, quien(es) obra(n) en su propio nombre y representación y en adelante para los efectos de este documento se denominará(n) **EL (LOS) PARTICIPE(S)** en un porcentaje de participación de _____ %, _____ y _____ % respectivamente; por una parte, por la otra, _____, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación legal de _____ sociedad comercial identificada con el **Nit:** _____, **legalmente** constituida mediante _____ de fecha _____, tal como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de _____, sociedad que en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE**; y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, representada por **CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO,**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá, quien ostenta la calidad de Representante Legal; sociedad fiduciaria que en el presente documento obra en doble calidad: hasta que se cumplan las condiciones para la liberación de los recursos - punto de equilibrio - entregados por las personas vinculadas al **PROYECTO**, como entidad financiera administradora del Fondo, y liberados los recursos por el cumplimiento de las condiciones - obtenido el punto de equilibrio como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HOTEL _____**, el cual para efectos del presente Documento se denominará **EL FIDEICOMISO**; hacemos constar que hemos celebrado el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL, el cual se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previo el señalamiento de las cláusulas limitativas contenidas en el presente Documento.

CLAUSULAS:

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el denominado **FIDEICOMISO HOTEL _____**, el cual estará conformado por **LOS INMUEBLES**, el conjunto de bienes y recursos entregados por **EL FIDEICOMITENTE**, así como por los recursos y/o aportes entregados por **LOS PARTICIPES**, una vez **EL FIDEICOMITENTE**, cumpla **LAS CONDICIONES** para la liberación de los mismos, citadas en el presente Documento.
- 1.3. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o simplemente FIDEICOMITENTE:** Será la sociedad _____ y se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE**, entregará el inmueble donde operará hotel con toda la dotación, sin gastos preoperativos, de conformidad con la descripción del **PROYECTO**, que a continuación se enuncia. Éste fideicomitente tendrá dicha calidad hasta la finalización de la **FASE CONSTRUCTIVA**, la cual se determina con el Acta de Entrega de Obra, donde se evidencie la terminación de la misma y se entregue al **OPERADOR**, con el inventario que compondrá el hotel, habiéndose liquidado para el efecto dicha fase. La participación en el porcentaje que tenga dicho fideicomitente en relación con los **DERECHOS DE BENEFICIO** que no hayan sido comercializados a través de **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y los **DERECHOS DE BENEFICIO** que ostente como consecuencia de los recursos aportados efectivamente al **FIDEICOMISO** durante la **ETAPA PREVIA**, le dará la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

calidad de **PARTICIPE** en la fase de operación, en la proporción que corresponda al momento de la liquidación de la **FASE CONSTRUCTIVA**.

1.4. **PARTICIPES:** Serán (i) Personas naturales o jurídicas que durante la **FASE CONSTRUCTIVA** hayan suscrito un contrato de vinculación, en virtud del cual, tendrán una participación en el **FIDEICOMISO**, de acuerdo con el porcentaje de **DERECHOS DE BENEFICIO** que adquieran a través del contrato de vinculación, lo cual les dará derecho durante la **ETAPA DE OPERACIÓN** a los recursos correspondientes a los excedentes provenientes de la operación del **HOTEL**, y a los activos resultantes en la liquidación final del **FIDEICOMISO**, en el mismo porcentaje, de una parte de ellos en común y pro indiviso o de los recursos provenientes de la enajenación que se llegare a hacer de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o del destino de los bienes que según la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** decida. Queda entendido que la vinculación de los **PARTÍCIPE**s no configura de ningún modo una oferta pública que deba realizarse a través del mercado público de valores.

1.5. **INMUEBLES:** Son los lotes de terreno identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ los cuales podrán ser englobados o desenglobados con anterioridad a su transferencia al **FIDEICOMISO** o en desarrollo del mismo. El área del inmueble en el que se desarrollará EL PROYECTO será de _____ metros cuadrados aproximadamente, ubicados en _____ en el municipio de _____, departamento de _____. Estos podrán ser englobados y/o desenglobados con anterioridad a su transferencia al **FIDEICOMISO** o en desarrollo del mismo.

1.6. **PROYECTO:** Se entenderá por proyecto el denominado _____, a desarrollarse en el municipio de _____, en el sector de _____, que se describe a continuación:

a) Nombre y descripción del **PROYECTO:** _____ de la franquicia _____, el cual se desarrollará en la ciudad de _____ en inmueble resultante del englobe y/ o desenglobe en un área _____ metros cuadrados aproximadamente de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, el cual estará conformado por _____, cuya descripción detallada se dará a conocer a **LOS PARTÍCIPE**s mediante anexo a los **ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN**. b) Destinación: El **PROYECTO** estará destinado a la prestación de servicios hoteleros o de hospedaje básicos, atención de eventos y demás servicios

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

complementarios, para lo cual el proyecto contará con la dotación uniforme, adecuada y necesaria de los bienes, elementos, equipos, muebles y enseres en general, que harán parte del proyecto.

El proyecto tiene un costo total estimado por el FIDEICOMITENTE de _____ millones de pesos (\$_____)

1.7. FASES DEL CONTRATO DE FIDUCIA:

FASE PREVIA O PRECONSTRUCTIVA: Es el periodo comprendido desde la celebración del contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO HOTEL _____** y el cumplimiento de las **CONDICIONES**. Durante dicha etapa, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a adelantar todas las actividades y gestiones necesarias, con el fin de dar cumplimiento a las **CONDICIONES** que se describen más adelante, las cuales incluyen la promoción y comercialización de los **DERECHOS DE BENEFICIO**. El término de duración de esta fase será de _____ (_____) meses, prorrogables de forma automática por _____ (_____) meses adicionales, contados a partir del _____ (-) de _____ de _____

FASE CONSTRUCTIVA: Es el periodo comprendido desde el cumplimiento de las **CONDICIONES** y la suscripción del acta de inicio de operación del **HOTEL**. Esta FASE tendrá una duración estimada por **EL FIDEICOMITENTE** de _____ (-_____) meses aproximadamente, contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES**, prorrogables por el término de _____ (_____) meses más

FASE DE OPERACIÓN: Es el periodo comprendido desde la suscripción del acta de inicio de operación del HOTEL hasta la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Su objeto es la administración del HOTEL por parte del **OPERADOR HOTELERO** en la forma establecida en el respectivo contrato para la operación del HOTEL, y la entrega a los **PARTICIPES** de los excedentes de la explotación del referido HOTEL en forma proporcional al porcentaje del mismo que representan los **DERECHOS DE BENEFICIO** adquiridas por cada uno de ellos.

FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación del FIDEICOMISO y la rendición final de cuentas, en los términos que se definen en el correspondiente contrato de fiducia mercantil.

- 1.8. **CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requiere **EL FIDEICOMITENTE**, para que la **FIDUCIARIA** transfiera los recursos recaudados durante la **FASE PREVIA** de los **LOS PARTICIPES** al **FIDEICOMISO**, con el fin de que se dé inicio a la **FASE CONSTRUCTIVA**; dichos recursos serán destinados a la construcción del **PROYECTO**. **LAS CONDICIONES** de que trata éste numeral.

El término para cumplimiento de las condiciones será de DOCE (12) meses, prorrogables de

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

forma automática por DOCE (12) meses adicionales.

1.9. **DERECHOS DE BENEFICIO:** Serán cada uno de los MIL (1.000) derechos de beneficio en que se dividirá el **FIDEICOMISO** a partir del inicio de la **FASE OPERATIVA**, y que otorgarán a su titular los siguientes derechos:

- A recibir un porcentaje de los eventuales excedentes y/o rentabilidad de la operación hotelera según lo establecido en el presente contrato y en el contrato de operación hotelera celebrado de acuerdo a lo previsto en el presente contrato. El porcentaje anterior se establece con base en la cantidad de **DERECHOS DE BENEFICIO** de que sea titular el **PARTICIPE** en relación con la totalidad de los **DERECHOS DE BENEFICIO**.
- A recibir un porcentaje de los remanentes y/o excedentes de la liquidación final del **FIDEICOMISO**. El porcentaje anterior se establece con base en la cantidad de **DERECHOS DE BENEFICIO** de que sea titular el **PARTICIPE** en relación con la totalidad de los **DERECHOS DE BENEFICIO**.

Respecto de cada uno de dichos **DERECHOS DE BENEFICIO** se vincularán un máximo de TRES (3) **PARTÍCIPE**S, conforme se establece más adelante. La restricción anterior no aplicará en los casos de sucesión por causa de muerte, liquidación de sociedad conyugal y/o sociedad patrimonial de hecho, adjudicación judicial y adjudicación en procesos de liquidación de sociedades. Con todo, cada **DERECHO DE BENEFICIO** será indivisible, y en caso de que un **DERECHO DE BENEFICIO**, la adquiera más de una (1) persona, asistirá a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, un **PARTICIPE** quien representará a los demás, de conformidad con el artículo 378 del Código de Comercio. **EL FIDEICOMITENTE** mantendrá la titularidad sobre al menos QUINIENTOS UN (501) **DERECHOS DE BENEFICIO**.

1.10. **OPERADOR u OPERADOR HOTELERO:** Será la sociedad elegida por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, antes del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN** previo procedimiento de designación que a continuación se describe:

- Aprobación escrita de _____
- Designación por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante escrito remitido a la fiduciaria en la cual especifique la idoneidad del **OPERADOR** y la trayectoria de experiencia, justificando las razones de la escogencia respectivamente.
- Acredite mediante certificación escrita suscrita por el Revisor Fiscal y representante legal, mínimo ocho (8) años de experiencia en el sector, bien sea directamente, o a través de sus accionistas o compañías vinculadas, verificada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- Formularios de vinculación debidamente diligenciados y registrados en la **FIDUCIARIA**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

Conflictos de interés revelación: Se deja claro que el **OPERADOR** podrá ser socio o accionista de la sociedad **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Una vez se acrediten las condiciones antes establecidas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, instruirá a la Fiduciaria para que como vocera del **FIDEICOMISO** celebre el correspondiente contrato de prestación de servicios de operación hotelera, para propósitos de la explotación económica y operación del establecimiento de comercio conformado por el **HOTEL**. El contrato inicial que se celebre con el **OPERADOR HOTELERO**, se dará a conocer a los **PARTÍCIPIES**, mediante correo electrónico o en la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** correspondiente. La anterior designación corresponde al nombramiento inicial del **OPERADOR**. **EL FIDEICOMITENTE**, tendrá la facultad de instruir un tipo o modalidad contractual distinta a la antes citada, con el fin de lograr la optimización de la operación hotelera, lo cual deberá sustentar por escrito junto con la instrucción respectiva.

- 1.11. **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:** Es el máximo órgano de dirección del **FIDEICOMISO** durante la **FASE OPERATIVA**, y estará conformado por quienes ostenten la calidad de **PARTÍCIPIES** durante dicha fase, en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato.
- 1.12. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Es el órgano de administración del **FIDEICOMISO** durante la **FASE OPERATIVA** elegido por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, que será conformado y tendrá las funciones que se le señalan más adelante.
- 1.13. **HOTEL:** Es el establecimiento hotelero que el **FIDEICOMITENTE** planea desarrollar sobre los predios que conformaran posteriormente el **FIDEICOMISO**, cuya propiedad previo registro del mismo ante la autoridad competente, recaerá en cabeza del **FIDEICOMISO**, establecimiento que será administrado por el **OPERADOR HOTELERO**, destinado a la prestación de servicios de alojamiento, restaurante, recreativos y similares. En virtud de lo anterior, es establecimiento de comercio que contenga el **HOTEL**, será de propiedad del **FIDEICOMISO**.
- 1.14. **PERIODO DE POST VENTA:** Se denomina período de post venta al tiempo que, según la ley vigente al momento de cumplirse las **CONDICIONES**, dura la garantía legal del inmueble, en cuanto a su estructura, acabados y líneas vitales.
- 1.15. **INTERVENTOR:** Será la persona natural o jurídica contratada por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE**, de una terna proporcionada por **LA FIDUCIARIA**, para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por los **PARTÍCIPIES**, quien celebrará el respectivo contrato con el **FIDEICOMISO**. El contrato de interventoría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

interventoría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE**. Todas las órdenes de giro deberán ser aprobadas por el **INTERVENTOR**.

- 1.16. **COMODATARIO:** En la **FASE PREVIA** y **CONSTRUCTIVA** será el **FIDEICOMITENTE**, quien tendrá la tenencia material del inmueble fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, dicha calidad cesará cuando se le haga entrega al **OPERADOR HOTELERO** en virtud del contrato de operación hotelera.
- 1.17. **AUDITOR:** Será la persona jurídica o natural designada por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** para velar por el correcto funcionamiento de la operación y administración del **HOTEL**.

EL AUDITOR será contratado por el **FIDEICOMISO** con la persona que al efecto designe la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** de terna presentada por el Comité Fiduciario, para periodos de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, pudiendo ser reelegido indefinidamente. La remuneración del AUDITOR será establecida por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.

SEGUNDA.- OBJETO: El objeto del presente documento consiste en que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero aportadas por **EL(LOS) PARTICIPE (S)**, cuyos recursos ingresaran al **FONDO** que administra **LA FIDUCIARIA**; libere los recursos aportados por **EL (LOS) PARTICIPE(S)** al **FIDEICOMISO** siempre y cuando se cumplan **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente documento para la liberación de los mismos por parte del **EL FIDEICOMITENTE**, así mismo, para que continúe con el recaudo de los aportes de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, los cuales serán entregados al **FIDEICOMITENTE** para el desarrollo del **PROYECTO**.

En razón de lo anterior, durante la ejecución del **CONTRATO**, será(n) beneficiario(s) del **FIDEICOMISO** _____ a prorrata de los **DERECHOS DE BENEFICIO** que le(s) corresponden de acuerdo con lo previsto en este contrato, y sujeto a que se inicie la **FASE DE OPERACIÓN**, en la misma proporción, de los recursos provenientes de la explotación de los activos del **FIDEICOMISO**, y a la liquidación del mismo, en la misma referida proporción, a los recursos provenientes de la enajenación que se llegare a hacer de los bienes del **FIDEICOMISO** en el porcentaje que le(s) corresponda, o a la transferencia en común y proindiviso de los mismos, todo de conformidad con el tantas veces referido contrato de fiducia.

Parágrafo Primero: Queda entendido que, con la suscripción del presente documento, **EL PARTICIPE** instruye irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para que los recursos por él entregados sean manejados de acuerdo a lo reglamentado en el presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, en consecuencia, las instrucciones impartidas en virtud de la constitución del encargo individual, quedan sin efectos y son reemplazadas en su totalidad por lo aquí estipulado.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

Parágrafo Segundo: EL(LOS) PARTICIPE(S) se vincula(n) al **FIDEICOMISO** mediante la adquisición de **DERECHOS DE BENEFICIO**, en la misma proporción que dichos derechos representan en **EL FIDEICOMISO**.

Parágrafo Tercero: EL(LOS) PARTICIPE(S) no intervendrá(n) directa ni indirectamente, en la construcción y dotación del hotel, y en general en las actividades necesarias para el inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**.

Parágrafo: El presente Documento de Vinculación no constituye Promesa de Compraventa.

TERCERA: CONDICIONES O PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos al **FIDEICOMISO: LA FIDUCIARIA** liberará a favor del **FIDEICOMISO**, los dineros aportados por **EL(LOS) PARTICIPE (S)**, una vez se cumplan las siguientes **CONDICIONES**, por parte del **EL FIDEICOMITENTE**, en el término antes señalado:

- a. Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el **PROYECTO**, debidamente ejecutoriada. El titular de la licencia debe ser el **FIDEICOMITENTE**.
- b. La entrega a **LA FIDUCIARIA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable, sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- c. Certificado de Tradición y Libertad, con una expedición no mayor a 30 días de **LOS INMUEBLES** sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que su titularidad jurídica está en cabeza del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que de ser el caso se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL FIDEICOMITENTE** para obtener el punto de equilibrio financiero.
- d. Allegar el estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA** y elegido por **EL FIDEICOMITENTE**, sobre **LOS INMUEBLES** sobre los que se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en el contrato fiduciario.
- g. La vinculación de un número de **PARTÍCIPE**s a través de la suscripción de **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** correspondientes a mínimo _____ (____) **DERECHOS**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

DE BENEFICIO y que adicionalmente se encuentren aportados al menos el equivalente al _____ (____%) del valor total comprometido.

- h. Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMITENTE**, con destino al desarrollo del **PROYECTO**. En caso de no requerir de un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE**, en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.

Parágrafo primero: Sin bien la sociedad **FIDUCIARIA** no participa en la determinación del punto de equilibrio, **ésta evaluará, valorará y verificará** los siguientes aspectos:

- Las condiciones financieras, técnicas y jurídicas que se debe cumplir para dar inicio a las etapas de desarrollo del proyecto.
- El cumplimiento de las condiciones anteriormente mencionadas con el fin de poder determinar la viabilidad del **PROYECTO** y que en consecuencia, se pueda iniciar la **FASE CONSTRUCTIVA**.
- La existencia de los modelos, estudios técnicos y diseños con los que debe contar el proyecto, los cuales deben ser presentados por el **FIDEICOMITENTE**.
- Que las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra se encuentren vigentes.

En el evento en que no se cumplan estas condiciones, la **FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a los **PARTICIPES los** dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna por lo haberse cumplido las **CONDICIONES**.

CUARTA.- DERECHOS DE BENEFICIO: En la **FASE OPERATIVA**, el **FIDEICOMISO** se dividirá en _____ DERECHOS DE BENEFICIO o derechos fiduciarios valorados en total por la suma de \$_____, de los cuales el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** será titular de al menos _____ derecho de beneficio, sin perjuicio de su facultad para cederlos en la **FASE DE OPERACIÓN**.

Los citados derechos tendrán las siguientes características:

- a) El total de los derechos Fiduciarios será de _____ (_____).
- b) El valor nominal inicial de cada derecho fiduciario será de _____ millones de pesos (\$_____.000.000), el mayor valor de venta del **DERECHO FIDUCIARIO**, no implica un aumento en la participación en el **FIDEICOMISO**.
- c) De acuerdo con lo que determine este contrato, **LOS PARTÍCIPIES** podrán enajenar dichos derechos a terceros y los terceros entre sí a cualquier título.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- d) Cada **UNIDAD DE REPARTO**, será indivisible y equivaldrá al 0.1% de participación en el **FIDEICOMISO**.
- e) Cada **UNIDAD DE REPARTO** es indivisible, sin embargo, podrán ser titular de una de ellas tres (03) **PARTICIPES** en común y proindiviso.

Parágrafo primero: EL(LOS) PARTICIPE (S) manifiestan que conocen y aceptan que el valor de cada derecho fiduciario puede variar generando un riesgo, cuyo control es ajeno a la **FIDUCIARIA**, lo cual es plenamente es conocido y aceptado por los **PARTICIPES**.

Parágrafo segundo: Los **PARTICIPES** son conscientes que de acuerdo a lo establecido en el presente contrato su beneficio consistirá en recibir un porcentaje de los excedente y/o rentabilidad de la operación hotelera, bajo en entendido que ésta rentabilidad podrá ser variable (negativa o positiva), generando de esta forma un riesgo, cuyo control es ajeno a la **FIDUCIARIA**, lo cual es plenamente es conocido y aceptado por los **PARTICIPES**.

Parágrafo tercero: Los **PARTICIPES conocen** y aceptan que durante la **FASE DE PERACIÓN** toda suma de dinero derivada de la administración y explotación del **HOTEL** conforme a lo establecido en el contrato de operación hotelera, ingresará al **FIDEICOMISO** a la cuenta bancaria abierta para tal efecto.

Posterior al ingreso de las sumas de dinero derivadas de la administración y explotación del **HOTEL** a partir del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN, LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente forma:

- a. Se liquidaran las sumas recaudadas por concepto de excedentes y/o rendimientos de la operación hotelera, observando la totalidad de costos, gastos y comisiones que se generen con ocasión del presente contrato. Harán parte de los costos y gastos todos los relacionados con las actividades propias de la **OPERACIÓN HOTELERA** entre otros gastos de personal, honorarios, impuestos de la operación, arrendamientos, impuestos prediales de los inmuebles que componen el patrimonio, seguros, mantenimiento, servicios públicos, amortización es, costos de materias primas, aseo y vigilancia, papelería, suministros a huéspedes, servicios generales, publicidad y mercadeo y, en general, los necesarios para el desarrollo óptimo de la **OPERACIÓN HOTELERA**.
- b. Los excedentes y/o rendimientos de la **OPERACIÓN** que aún estén disponibles, se entregarán a los **PARTICIPES** con base en la cantidad de **DERECHOS DE BENEFICIO** de que sea titular **EL BENEFICIARIO**, en la forma y periodicidad prevista en la **CLAUSULA VIGESIMA** del contrato, a través de los encargos fiduciarios o cuentas bancarias que éstos indiquen.
- c. Los eventuales rendimientos le serán entregados a quien, en el momento de la liquidación o entrega de ellos, aparezca como titular de un determinado derecho fiduciario en el

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

registro de **PARTICIPES** que, conforme a las instrucciones en el contrato, llevará y mantendrá actualizado **LA FIDUCARIA**.

Parágrafo cuarto: En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE** y/o **FIDUCIARIA CENTRAL** garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los **PARTICIPES**, así como tampoco la obtención de una **RENTABILIDAD** sobre los mismos; la eventual rentabilidad está sujeta a factores tales como ocupación, tarifas, costos de la operación y demás factores, que incluso pueden conllevar pérdidas para los **PARTICIPES**.

QUINTA.- MÉTODO DE VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO Y DE LA UNIDAD DE REPARTO. La valoración de los activos que conformen el patrimonio autónomo y de los derechos fiduciarios se llevará a cabo en forma anual de la siguiente manera:

5.1 El avalúo lo adelantará la firma que determine la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.

5.2 Con base en dicho avalúo procederá la **FIDUCIARIA** a otorgar un valor a cada derecho de beneficio, de acuerdo con su porcentaje de participación en el **FIDEICOMISO**.

5.3 Los costos derivados del avalúo serán asumidos directamente por el **FIDEICOMISO**. En el evento que no existan recursos o sean insuficientes, serán asumidos por **LOS PARTICIPES**.

SEXTA.- ENTREGA DE RECURSOS: EL(LOS) PARTICIPE(S) se obliga(n) a efectuar los aportes en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** deberá administrar los dineros que entregue(n) **(LOS) PARTICIPE (S)** de conformidad con lo previsto en el presente contrato.

En caso que **EL(LOS) PARTICIPE(S)** no entregue(n) oportunamente los recursos con los cuales se comprometió (eron), se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que **EL(LOS) PARTICIPE(S)** presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE**, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vinculó el **PARTICIPE**, sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno, y hacer efectiva la sanción equivalente al diez por ciento (10%) de los recursos aportados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)** hasta el momento en el cual se haga efectiva la sanción. En el evento en que posterior a la aplicación de las sanciones previstas en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, exista remanente de recursos entregados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de **LA FIDUCIARIA**, a menos que le sea notificado por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte del **EL FIDEICOMITENTE** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción.

En tal evento **EL FIDEICOMITENTE** quedará en libertad de vincular con relación a(l)(los) **DERECHO(S) DE BENEFICIO** a terceros. En el evento que a la fecha del desistimiento ya se

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

hubieren liberado los recursos de conformidad con el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, el(los) participe(s) deberá(n) esperar a que se vincule un tercero a el(los) derecho(s) establecidos en la parte inicial del contrato de vinculación para efectos de que se pueda proceder a realizar la devolución correspondiente.

Igual sanción se aplicará en el evento que **EL(LOS) PARTICIPE(S)** decidan terminar unilateralmente el **CONTRATO DE VINCULACIÓN** antes de que se haya realizado la entrega del **PROYECTO**.

Sin perjuicio de lo previsto en esta cláusula **LA FIDUCIARIA** ejercerá a su discreción las acciones legales que puedan incoarse contra **EL (LOS) PARTICIPE(S)** incumplidos, incluyendo iniciar el cobro judicial de las obligaciones que por el **CONTRATO DE VINCULACIÓN** contrae **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, el cual presta merito ejecutivo, siendo de cargo de este, todos los costos, gastos y costas que ocasione la cobranza judicial o extrajudicial, incluyendo los honorarios de abogados. Cualquiera de los pagos que efectúe(n) **EL(LOS) PARTICIPE (S)** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Parágrafo Primero: Mientras **EL FIDEICOMITENTE** cumple con **LAS CONDICIONES**, los recursos entregados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)** serán de propiedad de este (éstos), y se administrarán de conformidad a lo indicado en el presente documento; cumplidas **LAS CONDICIONES** de que trata la presente cláusula por parte de **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** liberará los recursos administrados, a favor del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO HOTEL_____**, y los registrará como aportes de **EL (LOS) PARTICIPE(S)** al **FIDEICOMISO**. Liberados los recursos serán de propiedad del **FIDEICOMISO**, y serán destinados por **EL FIDEICOMITENTE** para la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.

Parágrafo Segundo: En caso de no cumplirse por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, las condiciones para el desembolso de recursos antes citadas al **FIDEICOMISO**, en el término establecido, este documento de vinculación, perderá su vigencia y por lo tanto, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** que suscribe la misma, en caso de no solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, manifiesta desde ya, su intención de continuar como inversionista del Fondo Abierto – Fiduciaria Central, de conformidad con el reglamento y el prospecto suscrito, conocido y aprobado por **EL(LOS) PARTICIPE(S)** para el efecto.

Parágrafo Tercero: **EL(LOS) PARTICIPE(S)** manifiesta que conocen y aceptan que los recursos aportados, en virtud del objeto del presente contrato, ingresan al Fondo de Inversión 1525 administrado por la **FIDUCIARIA** hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE** cumpla con las **CONDICIONES** para que la **FIDUCIARIA** transfiera los recursos recaudados durante la **FASE PREVIA** de los **LOS PARTICIPES** al **FIDEICOMISO**, con el fin de que se dé inicio a la **FASE CONSTRUCTIVA**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta que ha revisado y conoce toda la información del Fondo de Inversión 1525, información que se encuentra publicada en la página web de la **FIDUCIARIA** <https://www.fiducentral.com/>, incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "1525 FIDUCENTRAL", en virtud del cual se establece la comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión del FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL, y que por lo tanto conocen y aceptan dicho cargo a favor de la **FIDUCIARIA**.

Parágrafo cuarto: EL(LOS) PARTICIPE(S) aceptan que las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado por lo que en ningún caso **FIDUCIARIA CENTRAL** compromete recursos propios para dar cumplimiento al **CONTRATO DE FIDUCIA**, sin perjuicio del deber fiduciario de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.

SEPTIMA.- DESISTIMIENTO. Si **EL(LOS) PARTICIPE(S)** decide (n) no continuar con el presente Documento de Vinculación y retirarse del negocio en cualquier tiempo, para lo cual solicitará la devolución de los recursos aportados mediante notificación escrita dirigida a **EL FIDEICOMITENTE**, o, si incumple el plan de recursos y/o aportes; para lo cual bastará la simple mora en la entrega de sus aportes, o incumple con una cualquiera de sus obligaciones, se entenderá inequívocamente el retiro del negocio por parte de **PARTICIPE(S)**, y en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** previa instrucción del **EL FIDEICOMITENTE**, descontará a título de sanción, del total de las sumas aportadas por el primero el equivalente al veinte por ciento (20%), y restituirá el excedente (si lo hay) a **(LOS) PARTICIPE(S)** previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de **LA FIDUCIARIA**, a menos que le sea notificado por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte del **EL FIDEICOMITENTE** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción. En caso de desistimiento o de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte de **EL (LOS) PARTICIPE (S)**, se entenderá que se retira inequívocamente del negocio pudiendo **LA FIDUCIARIA** previa instrucción de **EL FIDEICOMITENTE** dar por terminado el presente documento sin intervención judicial ni de tercero alguno, y hacer efectiva la sanción consagrada en este Documento, y quedando facultado **EL FIDEICOMITENTE** para vincular a otra persona interesada en adquirir los **DERECHOS DE BENEFICIO** citadas en el presente contrato con plena libertad.

Parágrafo Primero: EL(LOS) PARTICIPE(S) mediante la suscripción de este documento manifiesta(n) conocer y aceptar que en caso de desistir del presente negocio o incumplir con sus obligaciones luego de haberse cumplido **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, los aportes por él (ellos) entregados previas las deducciones a que haya lugar, le serán reintegrados una vez los **DERECHOS DE BENEFICIO** a la que aplicaban tales aportes sea nuevamente comprometidos, y el nuevo **PARTICIPE(S)** haya entregado recursos en los montos necesarios para efectuar la devolución. Lo anterior se sustenta en que los aportes después de liberados los recursos por el cumplimiento de las condiciones, se encuentran invertidos en obra, y hasta tanto se vincule otro (s) **PARTICIPE (S)** al Proyecto respecto de los **DERECHOS DE BENEFICIO** aquí mencionados, no existirá la disponibilidad de recursos para efectuar el giro al **PARTICIPE (S)**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

Parágrafo Segundo: Los aportes objeto de devolución serán restituidos así: **i)** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, siempre y cuando no se hayan cumplido **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, o **ii)** a la vinculación de un nuevo **PARTICIPE(S)**, en cuyo caso la devolución se verificará hasta tanto éste último haya realizado los aportes que garanticen la devolución aludida, atendiendo que los aportes que se deban devolver, una vez se cumplieron **LAS CONDICIONES** y se liberaron los recursos, no estarán disponibles porque han sido destinados para la construcción del **PROYECTO**. En ambos casos la devolución se verificará mediante cheque con cruce restrictivo girado única y exclusivamente a favor de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, en caso de ser varios **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, al primero que aparezca registrado en el encabezado del presente Documento de Vinculación.

Parágrafo Tercero: Si se verifica el incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** con respecto a la entrega del proyecto inmobiliario en la fecha establecida para el inicio de la etapa de operación o cualquier otro incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** respecto de las obligaciones contraídas con el **PARTICIPE** en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación suscrito por dichos intervinientes, **LA FIDUCIARIA** podrá hacer efectiva la sanción a cargo del **FIDEICOMITENTE** y a favor del **PARTICIPE** equivalente al diez por ciento (10%) de los recursos aportados por el participe al momento del incumplimiento por parte del fideicomitente, sin perjuicio de las demás acciones legales que el **PARTICIPE** puedan ejercer derivadas del incumplimiento contractual.

Parágrafo cuarto: **EL(LOS) PARTICIPE(S)** que suscriban un **CONTRATO DE VINCULACIÓN** podrá(n) desistir en caso de que no se encuentre(n) de acuerdo con las modificaciones que se aprueben al **CONTRATO DE FIDUCIA**, siempre que estas modificaciones los afecten, sin penalidad alguna conforme se desprende del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y del **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.

Será entendida como modificación al Contrato de Fiducia Mercantil que afecte a **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, aquella que menoscabe, disminuya, desconozca o altere sus derechos, en el sentido que dicha reforma afecte: (i) el cumplimiento del objeto contractual establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación suscrito por los **PARTICIPES**, ni (ii) los derechos adquiridos por **LOS PARTICIPES** en los términos establecidos en el respectivo Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación.

En el evento en que la reforma solicitada por **EL FIDEICOMITENTE** menoscabe, disminuya, desconozca o altere derechos de **LOS PARTICIPES**, el **FIDEICOMITENTE** deberá: (i) notificar a todos los **PARTICIPES** los términos en los cuales pretende modificar el contrato de Fiducia Mercantil, (ii) tener autorización de la mayoría simple de los **PARTICIPES** vinculados al **FIDEICOMISO**, (iii) presentar a la **FIDUCIARIA** la instrucción de reformar el **FIDEICOMISO**, junto con copia de la autorización suscrita por la mayoría simple de los **PARTICIPES** vinculados.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

La **FIDUCIARIA** podrá desatender la instrucción de reforma del **FIDEICOMISO** impartida por el **FIDEICOMITENTE**, en el evento en que el **FIDEICOMITENTE** no cumpla con los términos establecidos en la presente cláusula. No será válida la reforma al **FIDEICOMISO** que menoscabe, disminuya, desconozca o altere derechos de **LOS PARTICIPES**, que no cumpla con los requisitos establecidos en la presente cláusula, es decir la reforma realizada al **FIDEICOMISO**, que no haya sido autorizada previamente por la mayoría simple de los **PARTICIPES**.

OCTAVA.-ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS: Es el máximo órgano de dirección del **FIDEICOMISO** durante la **FASE OPERATIVA**, y estará conformado por quienes ostenten la calidad de **PARTICIPES** durante dicha fase, en los términos y condiciones que se establecen a continuación.

Suscrita el "Acta de Entrega" del **PROYECTO** con el **OPERADOR HOTELERO**, cesarán las funciones del **FIDEICOMITENTE** asignadas en la **FASE PREVIA** y en la **FASE CONSTRUCTIVA** y la obligación de hacer los aportes, pagos, etc., que en estas mismas fases estaban obligadas a hacer, quedando en consecuencia el **FIDEICOMISO** regido por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** y el **COMITÉ FIDUCIARIO**. Lo anterior, sin perjuicio al servicio post-venta que deba prestar el **FIDEICOMITENTE DESARROLADOR**, respecto de los bienes del **FIDEICOMISO**. La entrega a la que se hace referencia en la presente cláusula deberá hacerse libre de cualquier gravamen y/o limitación al dominio, incluido el levantamiento de la hipoteca que eventualmente se hubiere constituido en favor de la entidad financiera que otorgue créditos para el desarrollo del **PROYECTO** durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.

Durante la **FASE DE OPERACIÓN** la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** será el máximo órgano rector de los destinos del **FIDEICOMISO**. Estará conformada por la totalidad de **LOS PARTICIPES**, quienes para el inicio la **FASE OPERATIVA** ostentarán la calidad, derechos y obligaciones propias de tal calidad por sí o por conducto de sus representantes registrados en **LA FIDUCIARIA**, conforme a las prescripciones del presente contrato. A sus reuniones asistirá **LA FIDUCIARIA** con voz y sin voto. Sus miembros podrán hacerse representar en las reuniones mediante poder otorgado por escrito en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en quien éste pueda sustituirlo y la reunión o reuniones para la cual se confiere. Cuando un derecho pertenezca a dos o más personas, éstas designarán a una sola para que las represente en la respectiva reunión de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.

8.1 REUNIONES Y CONVOCATORIA: La Asamblea se reunirá en la ciudad de _____ o en el mismo **HOTEL**, según lo determine el **COMITÉ FIDUCIARIO**, por lo menos una vez cada año, dentro de sus cuatro primeros meses de cada año calendario, por convocatoria de **LA FIDUCIARIA** o en los eventos contemplados más adelante en este mismo numeral, para examinar la situación del **FIDEICOMISO**, designar los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO** y demás personas de su competencia, determinar las directrices económicas del **FIDEICOMISO**,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

considerar las cuentas y balances del último ejercicio, señalar las pautas de administración del **PROYECTO**, sin perjuicio de las atribuciones del **OPERADOR HOTELERO**, así como acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto de este contrato. Igualmente se reunirá cada vez que **LA FIDUCIARIA** la convoque por iniciativa propia o a solicitud del **COMITÉ FIDUCIARIO**. Las reuniones serán presididas por el Presidente del **COMITÉ FIDUCIARIO** y, a falta de éste, por quien designe la Asamblea. En la reunión actuará como secretario **LA FIDUCIARIA**. La Asamblea se reunirá el día, hora y lugar indicados en la convocatoria. No obstante podrá reunirse sin previa citación y en cualquier hora, día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de **LOS PARTICIPES** y un representante de **LA FIDUCIARIA**.

La convocatoria a las reuniones de la Asamblea de beneficiarios se hará por lo menos con diez (10) días calendario de anticipación, por medio de correo electrónico registrado por el participe ante la fiduciaria, comunicación escrita remitida por correo certificado a la dirección registrada por el participe ante la fiduciaria o mediante una publicación en un diario de amplia circulación nacional.

La **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** será convocada por **LA FIDUCIARIA** siempre que un número plural de **FIDEICOMITENTES** que representen por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los porcentajes de participación en el **PROYECTO**, se lo solicite por escrito a través de un documento suscrito conjuntamente y radicado con por lo menos quince (15) días hábiles de antelación a la fecha en que deba realizarse la reunión, o por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, para tratar temas específicos que se incluirán en el texto de la convocatoria.

La **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** únicamente podrá tomar decisiones sobre los temas previstos en el orden del día incluido en la convocatoria, pero por decisión tomada por número plural de representantes del setenta y cinco por ciento (75%) de los porcentajes de participación sobre el "HOTEL" presentes en la reunión, y una vez agotado el orden del día, podrá ocuparse de otros temas.

En caso de que no se cuenten los recursos para realizar las publicaciones de convocatoria, se remitirá la convocatoria mediante correo electrónico registrado por el participe ante la fiduciaria o comunicación escrita remitida por correo certificado a la dirección registrada por el participe ante la fiduciaria. A dicho correo electrónico o dirección registrada se enviarán adicionalmente la totalidad de comunicaciones y rendiciones a que haya lugar en desarrollo del presente contrato.

8.2 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:

1. Estudiar y aprobar de común acuerdo con **LA FIDUCIARIA**, las modificaciones del presente contrato, con el voto favorable de un número plural que represente por lo menos el 55% de los porcentajes de participación sobre el **PROYECTO** presentes en la reunión. El Presidente del **COMITÉ FIDUCIARIO** suscribirá el documento modificadorio en representación de

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

todos **LOS FIDEICOMITENTES B**, ausentes o disidentes. El presente contrato hace las veces de acto de apoderamiento a favor de quien funja como presidente del **COMITÉ FIDUCIARIO** para modificar el contrato fiduciario, por parte de los **PARTÍCIPES**.

2. Considerar y aprobar el informe de Ingresos y Egresos del **FIDEICOMISO** que de conformidad con este contrato le presente **LA FIDUCIARIA**, y las cuentas que el **OPERADOR HOTELERO** presente relacionadas con la operación del **HOTEL**.
3. Decidir sobre la titularización de los activos del **FIDEICOMISO**, previa aceptación expresa de **LA FIDUCIARIA**, en cuyo caso deberá reglamentarse el presente contrato incluyendo el cobro de las comisiones que para el efecto se acuerden.
4. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para celebrar contratos de cualquier naturaleza para el desarrollo del objeto de este contrato y en general para contraer obligaciones para tales propósitos, que no estén previstas en el presupuesto de operación y que conjunta o individualmente excedan del equivalente en pesos colombianos de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
5. Decidir con el voto favorable del 55% de los derechos de beneficio la venta total del hotel conforme a la propuesta presentada por el comité fiduciario, la cual en caso de ser aprobada obliga a todos los partícipes a ceder los derechos de beneficio de que son titulares y recibir la contraprestación económica que sea aprobada por el comité fiduciario y la asamblea de beneficiarios.
6. Decretar el pago de cuotas a cargo de **LOS PARTÍCIPES**, las cuales deben ser aprobadas con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el cincuenta y cinco por ciento (55%) de los porcentajes de participación sobre el **HOTEL** representados en la reunión en que se adopte esta decisión.

Parágrafo: En caso de mora de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, éstos deberán cancelar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida cuando no paguen oportunamente las cuotas extraordinarias que decreta la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, de acuerdo con lo previsto en el contrato de **FIDUCIA MERCANTIL**.

7. Decretar la creación de reservas, distintas a las pactadas en el presente contrato, en las cuantías que sean aconsejables para el cabal desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO**.
8. Definir los parámetros relacionados con la operación y administración del **HOTEL** al momento **de ir a operar la renovación del contrato** para la operación del hotel, entre ellos (i) el porcentaje máximo de remuneración o participación que se le reconocerá al **OPERADOR HOTELERO** y sobre las utilidades del **HOTEL** (ii) el término máximo de duración del contrato de operación que se suscriba una vez culmine la vigencia del contrato celebrado inicialmente al finalizar la **FASE CONSTRUCTIVA**. En todo caso queda entendido que en desarrollo de esta facultad, la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** no podrá impartir instrucciones a la **FIDUCIARIA** contrarias a las estipulaciones contenidas en los referidos contratos o que se llegaren a causar por parte del **FIDEICOMISO** por el incumplimiento de los mismos, si a ello hubiere lugar; (iii) la necesidad de contar con un mecanismo objetivo de medición de las labores del **OPERADOR HOTELERO**, como puede ser, a título de ejemplo, los índices de

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

ocupación; y (iv) el manejo que se debe dar en caso de que el **OPERADOR HOTELERO** presente una franquicia para la operación del **HOTEL**.

PARÁGRAFO: En el evento en que con anterioridad a la entrada en vigencia de la **FASE OPERATIVA** se hayan suscrito contratos para la operación y/o administración del **HOTEL** o de parte del mismo por el **FIDEICOMISO** por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dichos contratos permanecerán vigentes por el término en ellos establecidos, sin perjuicio de los parámetros que determine la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** que aplicarán sólo para los futuros contratos de operación y/o administración inmobiliaria.

9. Declarar la suspensión temporal o definitiva de las operaciones y de la administración del **HOTEL** sin perjuicio de lo establecido en el contrato suscrito con el **OPERADOR HOTELERO**.
10. Decidir con el voto favorable del cincuenta y cinco por ciento (55%) de los porcentajes de participación, asistente a la reunión, acerca de la reconstrucción del **HOTEL**, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación del mismo, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda del equivalente en pesos colombianos a mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En estos casos, deberá ordenar al **OPERADOR HOTELERO** que efectúen con cargo a los excedentes de cada una de estas operaciones, los pagos, si hay lugar a ello, de conformidad con los contratos respectivos, o imponer esta obligación a cargo de **LOS PARTÍCIPIES**, fijando el monto del pago que cada uno debe asumir según su participación en **EL FIDEICOMISO**, el plazo, la forma de pago, las sanciones por incumplimiento y demás aspectos necesarios.
11. Decretar la liquidación anticipada del **FIDEICOMISO** por decisión de un número plural de **FIDEICOMITENTES** que representen el setenta por ciento (70%) de los porcentajes de participación en el "**HOTEL**" debidamente registrados por **LA FIDUCIARIA**. En tal caso, **LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** definirá la forma y condiciones en que se efectuará la transferencia de los inmuebles resultantes del **FIDEICOMISO** o de las unidades privadas, en caso de haberse constituido propiedad horizontal y separada para cada una de ellas.
12. En caso de terminación del contrato por cualquier causa, y con el fin de proceder a su liquidación, instruir a **LA FIDUCIARIA** sobre los términos y condiciones en que deban ser entregados los bienes del **FIDEICOMISO** que correspondan a **LOS PARTÍCIPIES**. En caso de que transcurra un lapso superior a seis (6) meses sin que dichas instrucciones se hubieren impartido a **LA FIDUCIARIA**, se entenderá que los bienes que corresponden a **PARTÍCIPIES** se entregarán a éstos en común y proindiviso, en proporción a su participación sobre el "**HOTEL**", teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el presente contrato.
13. Designar a los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO** por el término de dos (2) años, utilizando para el efecto el sistema de cuociente electoral, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo, y determinar sus asignaciones. Lo anterior, exceptuando el primer **COMITÉ FIDUCIARIO**, que será elegido al momento de iniciar la etapa de operación por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

14. Elegir al **AUDITOR** de la operación y administración del "**HOTEL**", nombramiento que deberá recaer en una persona natural o jurídica de comprobada experiencia y seriedad y fijarle su remuneración, y aprobar o improbar los informes que éste le presente en sus reuniones.
15. Decidir la estrategia a seguir en los casos en que se presenten pérdidas en la operación y administración del **HOTEL**, previo informe del **OPERADOR HOTELERO** y del **AUDITOR**.
16. La **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** no podrá cambiar el destino de los inmuebles mientras esté en vigencia el presente contrato.
17. Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del **FIDEICOMISO** y delegar sus funciones cuando no esté prohibido por el presente contrato.
18. Las demás funciones previstas en el presente contrato.

Parágrafo: La decisión de modificar el contrato de fiducia mercantil en la **FASE DE OPERACIÓN** del **PROYECTO** corresponde a **LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** y requiere del voto favorable de por lo menos la mayoría simple.

8.3 QUÓRUM DELIBERATORIO Y DECISORIO: (i) La Asamblea podrá deliberar con un número plural de **PARTÍCIPIES** que represente por lo menos la mayoría absoluta de los porcentajes de participación sobre el **HOTEL** y sus decisiones, salvo quórum especial expresamente determinado en otras cláusulas del contrato, se tomarán con el voto favorable de por lo menos el cincuenta y cinco por ciento (55%) de los porcentajes presentes o representados en la respectiva reunión. Si llegare el día señalado en la convocatoria y después de transcurrir una (1) hora exacta, contada a partir de aquella para la cual fue citada, no hubiere quórum deliberatorio, la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de **PARTÍCIPIES**, cualquiera que sea el porcentaje de participación representado. Las decisiones serán obligatorias tanto para los disidentes como para los ausentes. Para la aplicación de éste procedimiento es requisito indispensable que en el primer aviso de convocatoria, se prevenga a los citados sobre el particular, para lo cual en tal aviso, se incluirá el texto de ésta cláusula. (ii) La verificación del quórum, las deliberaciones y demás actividades y decisiones de la Asamblea de beneficiarios se harán constar en Actas que reposarán en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**. Las actas serán sometidas a la aprobación de la misma Asamblea o de una comisión designada por ésta y una vez aprobadas serán suscritas por el presidente y el Secretario de la Asamblea. Las decisiones de la Asamblea de beneficiarios que consten en Actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán mérito ejecutivo respecto a las obligaciones que se impongan a los **BENEFICIARIOS** incluyendo a los ausentes y disidentes. (iii) En aquellos casos en que EL BENEFICIARIO sea **OPERADOR HOTELERO** del "**HOTEL**" o tenga interés en el contrato para ejecutar la operación o administración del "**HOTEL**" (cualquiera que sea su denominación y sin interesar si dicho contrato se suscribió o no con anterioridad), deberá abstenerse de participar y votar en las decisiones que sobre el particular se adopten en la Asamblea o en el Comité de Fiduciario. (iv) En lo no regulado en este contrato respecto

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

al funcionamiento de la Asamblea, se aplicarán las normas del Código de Comercio establecidas para las Asambleas de Accionistas en las sociedades anónimas.

PARÁGRAFO: En el evento en que con anterioridad a la entrada en vigencia de la **FASE OPERATIVA** se hayan suscrito contratos para la operación y/o administración del **HOTEL** o de parte del mismo por el **FIDEICOMISO** por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dichos contratos permanecerán vigentes por el término en ellos establecidos, sin perjuicio de los parámetros que determine la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** que aplicarán sólo para los futuros contratos de operación y/o administración inmobiliaria.

NOVENA.- COMITÉ FIDUCIARIO: Es el órgano de administración del **FIDEICOMISO** durante la **FASE OPERATIVA** elegido por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, que será conformado y tendrá las funciones que se le señalan más adelante.

Durante la **FASE OPERATIVA**, todos quienes ostenten la calidad de **PARTICIPES** delegan en él la adopción de las medidas necesarias para impartir las instrucciones a **LA FIDUCIARIA** de las determinaciones que, dentro del marco del presente contrato, deba ella ejecutar. Estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos elegidos por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** para períodos de dos (2) años por el sistema de cociente electoral, y funcionará durante toda la **FASE OPERATIVA** del presente contrato hasta su liquidación. **LA FIDUCIARIA** asistirá por derecho propio a las deliberaciones del Comité con voz pero sin voto. El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros.

9.1 CONVOCATORIA, QUÓRUM.- El comité se reunirá cuando lo convoque **LA FIDUCIARIA**, a solicitud del Presidente del Comité o dos (2) de sus miembros, en forma escrita mediante carta, correo electrónico registrado por el participe ante la fiduciaria, comunicación escrita remitida por correo certificado a la dirección registrada por el participe ante la fiduciaria, telegrama o fax, con no menos de tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión. El Comité podrá deliberar válidamente con la presencia de tres (3) de sus miembros. Las decisiones del Comité serán adoptadas por mayoría simple de los miembros presentes en la respectiva reunión. Las reuniones se efectuarán por regla general en la ciudad de _____, sin perjuicio que de manera excepcional, el mismo Comité programe alguna reunión en la misma sede del **HOTEL**.

9.2 REUNIONES NO PRESENCIALES: El Comité podrá deliberar y decidir en reuniones no presenciales de la forma como lo indican los artículos 19 y siguientes de la Ley 222 de 1995, y las normas que las complementen, modifiquen o deroguen.

9.3 FUNCIONES DEL COMITÉ FIDUCIARIO:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- Someter a consideración de la Asamblea el valor de las cuotas que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del **FIDEICOMISO**.
- Considerar los estados financieros del **FIDEICOMISO** que le presente **LA FIDUCIARIA**.
- Autorizar las pólizas de seguros contra todo riesgo, cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO**.
- Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para celebrar contratos como vocera del **FIDEICOMISO**, y, en general, contraer obligaciones que conjunta o individualmente excedan del equivalente en pesos colombianos a cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- Aprobar los ajustes del contrato de fiducia a que hubiere lugar, en caso de que sean necesarios, y someterlos a consideración de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.
- Recomendar en primera instancia la enajenación a cualquier título del HOTEL y someterla a consideración de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**. De ser aprobada por la asamblea de beneficiarios, todos los partícipes están obligados a enajenar sus derechos de beneficio para lo cual otorgan poder especial con la firma del presente documento al comité fiduciario para realizar la cesión de tales derechos en los términos aprobados por la asamblea.
- Evaluar la información presentada tanto por el **OPERADOR HOTELERO** del HOTEL como por cualquiera de las partes vinculadas al mismo y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar.
- Decidir acerca de la reconstrucción del HOTEL, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación del mismo, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda del equivalente en pesos colombianos a cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes y no exceda del equivalente en pesos colombianos a mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- Instruir a **LA FIDUCIARIA** sobre la forma como debe llevarse a cabo la liquidación del negocio y/o HOTEL, cuando así lo haya decidido la Asamblea de beneficiarios. En este último evento, de ser necesario, se adoptarán las medidas del caso para procurar la continuidad en la operación a través de otro mecanismo del HOTEL y la respectiva toma de decisiones del caso por parte de la comunidad, copropiedad o modalidad resultante de la liquidación del **FIDEICOMISO** en cabeza de los **PARTÍCIPIES** o sus causahabientes.
- Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente contrato.
- Decidir sobre el reparto de las posibles utilidades que genere la operación, distribución que inicialmente será trimestral como lo dice la cláusula vigésima anterior.
- Decretar las reservas que se consideren adecuadas para el pago del mantenimiento, seguros, impuestos y demás erogaciones en las cuantías o porcentajes de los ingresos que a su juicio sean necesarias.

Las decisiones del Comité Fiduciario que consten en actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán merito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a **LOS FIDEICOMITENTES**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

DECIMA.- ADECUACIÓN CLAUSULADO. El contenido del presente contrato ha sido ajustado en virtud de las observaciones realizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia y de ser necesario, se ajustará a lo dispuesto por la Superintendencia posteriormente.

DECIMA PRIMERA.- GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO: LOS PARTICIPES conocen y aceptan que el **PROYECTO** podrá estar sometido al Régimen de Propiedad Horizontal si así lo decide la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, cuyo reglamento se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **EL FIDEICOMITENTE** garantiza a **LOS PARTICIPES** que la entrega del inmueble en el que operará el hotel al fideicomiso al iniciar la **FASE DE OPERACIÓN**, se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas de servidumbres activas y pasivas y del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble. **Los PARTICIPES** acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado y mayor extensión constituida a favor de un establecimiento de crédito que financie la construcción. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE**, se obliga a cancelar dicho gravamen antes o simultáneamente con el inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**.

DÉCIMA SEGUNDA. DECLARACIONES DE LOS PARTICIPES: LOS PARTICIPES con la firma del presente contrato acepta(n) que **el PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre **LOS INMUEBLES** que será(n) transferido(s) al **FIDEICOMISO**, es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**, quien por la vinculación de **LOS PARTICIPES** no pierden tal calidad, y que **LA FIDUCIARIA** será la titular de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO HOTEL** _____, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL FIDEICOMITENTE** en virtud de la presente vinculación, igualmente **LOS PARTICIPES** declara(n) conocer, entender y aceptar que:

- En desarrollo del presente contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de enajenación de los inmuebles que forman parte del **PROYECTO**.
- **LA FIDUCIARIA** no participa en el desarrollo del **PROYECTO**, ni como constructor, ni como gerente ni **INTERVENTOR**.
- Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo **EL PROYECTO**, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo.
- **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **EL FIDEICOMITENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- **LA FIDUCIARIA** no es responsable de la comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría de **EL PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- **LA FIDUCIARIA** no es responsable de los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de **EL PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** adquiere como vocera del **FIDEICOMISO** queda entendido que la **FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE, LOS PARTICIPES** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración. Leímos detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.
- Que LOS INMUEBLES transferidos al **FIDEICOMISO** sobre el cual adquiere derechos de beneficio en virtud de este contrato, sólo podrá destinarse, de manera exclusiva, para uso hotelero y en ningún momento se podrá habitar por parte del **PARTICIPE**, ni entregarlo en arrendamiento o comodato para otra persona natural o jurídica distinta del operador designado. De igual manera declaran conocer y aceptar que los derechos de beneficio se adquieren como parte del desarrollo de un complejo hotelero que operará bajo las condiciones contenidas en el contrato de Franquicia suscrito con la cadena _____ en los términos allí establecidos. En consecuencia, el contrato de operación hotelera que se celebre estará coligado funcionalmente a dicho contrato de franquicia, de tal manera que, si bien los contratos mantienen su individualidad, los efectos de uno (invalidez, incumplimiento, resolución, etc..) pueden repercutir sobre el otro.
- Que ni **EL PARTICIPE** ni sus socios están identificados, ya sea por alías, pseudónimo, o apodo en la lista denominada "Specially designated nationals" o "Blocked persons" mantenida por la oficina de control de activos foráneos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (U.S. Treasury Department's Office of foreign Assets Control) (cuyos textos se encuentran disponibles en www.treas.gov/offices/enforcement/ofac/). Así mismo declara que el **EL PARTICIPE** y sus socios y afiliadas cumplen y cumplirán todas las leyes contra el lavado de dinero, la corrupción y el terrorismo. Lo anterior constituye una declaración y garantía continua por parte de **EL PARTICIPE** y sus socios principales y se obligan a informar a la fiduciaria cualquier circunstancia que pueda hacer que las anteriores declaraciones y garantías sean falsas, incorrectas o engañosas.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- Que el valor de cada derecho fiduciario puede variar generando un riesgo, cuyo control es ajeno a la **FIDUCIARIA**, lo cual es plenamente conocido y aceptado por los **PARTICIPES**.
- Que de acuerdo a lo establecido en el presente contrato su beneficio consistirá en recibir un porcentaje de los excedente y/o rentabilidad de la operación hotelera, bajo en entendido que ésta rentabilidad podrá ser variable (negativa o positiva), generando de esta forma un riesgo, cuyo control es ajeno a la **FIDUCIARIA**, lo cual es plenamente conocido y aceptado por los **PARTICIPES**.
- **Que se vinculan y aceptan el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima sexta, en cuanto a recibir en los porcentajes allí señalados, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que en calidad de beneficiarios, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el FIDEICOMISO, diferente a la citada en la cláusula de DERECHOS DE BENEFICIO, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de EL FIDEICOMITENTE.**

DECIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA:**

- Responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso.
- Solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato.
- No es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO**.
- No es asociado de **EL FIDEICOMITENTE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**.
- No actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE**, o sus asesores tomen con respecto a la construcción del **PROYECTO** ni tampoco en ningún aspecto que esto implique.

Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que no podrá endilgársele responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** responsabilidad por:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- Las actuaciones del **FIDEICOMITENTE**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitido.
- El incumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos.
- El pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, cuando no existan recursos en el patrimonio autónomo, toda vez que únicamente se obliga a realizar pagos con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia. En el evento en que no existan recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, en el evento en que no existan recursos o sean insuficientes, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE** durante las **FASES PREVIA** y **DE CONSTRUCCIÓN**, y de **LOS PARTICIPES** durante la **FASE DE OPERACIÓN**.
- El cumplimiento de las **CONDICIONES** de viabilidad del Proyecto
- El cumplimiento de los presupuestos para realizar la **ENTREGA DE RECURSOS** por la culminación de la **FASE PREVIA**.
- El desarrollo del proyecto inmobiliario y la culminación de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, incluyendo los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO**, ni otros aspectos que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** en las calidades que se han indicado en el presente contrato, y éste será quien responderá ante los **PARTÍCIPIES** por la construcción del **PROYECTO**.
- Aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de **EL PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.
- Por las sumas o bienes que por ocasión de la ejecución del presente contrato reciban los **PARTICIPES CESIONARIOS** ni se compromete a la entrega de sumas determinadas de dinero, ni a plazos ciertos para la realización de los activos o por el valor de los mismos.
- Por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.
- Aspectos derivados de la tenencia y custodia del inmueble objeto del presente contrato, sin perjuicio de proceder a informar a **EL COMODANTE** de las situaciones de que tenga conocimiento y que puedan llegar a afectar la titularidad del bien entregado en comodato.
- Por reclamos, demandas, litigios, acciones judiciales o administrativas, y en general de clase de fallo judicial o extrajudicial, que se genere en razón del contrato de Comodato Precario que se celebre con el **FIDEICOMITENTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

- Por el destino, agravio o daño ocasionado de los inmuebles fideicomitados que serán entregados a título de Comodato Precario al **FIDEICOMITENTE**, toda vez que estará a cargo del **COMODATARIO**, quien examine a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por el deterioro que pudiera causarse al inmueble.
- Control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato.
- Por la administración del **HOTEL**, la cual será responsabilidad del **OPERADOR HOTELERO** y no de **LA FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**.
- Por los aportes, dinero, cuotas o anticipos que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del **PROYECTO** o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban de los **PARTICIPES**.
- Por los contratos que llegase a suscribir el **OPERADOR HOTELERO** derivados de la **OPERACIÓN** del hotel.

Parágrafo primero: En ningún caso podrá entenderse que existe solidaridad entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** respecto a las obligaciones que aquel contraiga con terceros.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA.- TITULO EJECUTIVO: Las sumas a que se obliga **EL (LOS) PARTICIPE (S)** en el Cronograma de Aportes serán exigibles por la vía ejecutiva por **LA FIDUCIARIA Y/O EL FIDEICOMITENTE** en su calidad de tal, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, y para ello bastará la presentación de este contrato y la manifestación de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** de no haber recibido las sumas correspondientes. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por los **EL (LOS) PARTICIPE (S)**. Para dar inicio a las acciones ejecutivas por parte de **LA FIDUCIARIA** se requerirá expresa instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**.

Parágrafo: COMUNICACIÓN PREVIA. Con anterioridad a iniciar cualquier acción judicial o extrajudicial, **EL FIDEICOMITENTE** se obligan a enviar una comunicación escrita a los **EL (LOS) PARTICIPE (S)** en la cual se indiquen las sumas adeudadas por este, dándole un plazo de quince (15) días para depositar en el encargo fiduciario y/o la cuenta del fideicomiso correspondiente, las sumas adeudadas. Una vez cumplido este procedimiento, sin que los **EL (LOS) PARTICIPE (S)** hayan depositado los recursos correspondientes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** podrá iniciar las acciones ejecutivas de que trata ésta cláusula.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

DECIMA QUINTA.- ENTREGA DEL PROYECTO.- EL(LOS) PARTICIPE(S) acepta(n) que la entrega material del **HOTEL** y sobre el cual recaen sus **DERECHOS DE BENEFICIO**, una vez terminado, se efectuará como cuerpo cierto, y la efectuarán directamente **EL FIDEICOMITENTE** y **EL INTERVENTOR** al **OPERADOR HOTELERO**, en los términos del contrato de fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO** y del contrato de operación. La fecha máxima de entrega de los activos al **OPERADOR HOTELERO** para dar inicio al proceso de operación, está estimado veintiocho (28) meses contados a partir de la fecha en la cual se cumplan las **CONDICIONES**, prorrogables por seis (6) meses más; lo anterior, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE** y/o del constructor, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones contraídas, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno.

Parágrafo: La fecha de entrega del **HOTEL** podrá posponerse, sin que **EL FIDEICOMITENTE** incurra(n) en incumplimiento, en los siguientes eventos, siempre y cuando no medie culpa o causa atribuible a **EL FIDEICOMITENTE**:

- (a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción.
- (b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por **EL FIDEICOMITENTE** para la ejecución del proyecto.
- (c) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción.
- (d) Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas en las zonas comunes, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores, o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales.
- (e) Por la ampliación del **PROYECTO**, previa comunicación a **LA FIDUCIARIA** y a **EL (LOS) PARTICIPE (S)** indicando esta circunstancia, así como el nuevo plazo estimado de entrega.

En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega del **HOTEL** se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en el presente parágrafo.

DÉCIMA SEXTA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE se obliga igualmente en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO HOTEL** _____ a entregar en Paz y a Salvo **EL HOTEL** por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

de la entrega; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL FIDEICOMISO** los gastos y costos atrás mencionados, al igual que toda reparación por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE** de conformidad con la ley. Si se decretare una eventual contribución por valorización, así la misma se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, será de cargo de EL(LOS) PARTICIPE (S), a través del **FIDEICOMISO**, en la proporción que le(s) corresponda.

Parágrafo: En caso de fijarse con posterioridad a la fecha del presente contrato un nuevo impuesto que grave esta negociación, su valor deberá ser asumido íntegramente por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de que se dé inicio a la **OPERACIÓN HOTELERA**.

DÉCIMA SEPTIMA.- REMUNERACIÓN: LA **FIDUCIARIA** tendrá derecho por la inversión de los recursos en el Fondo Abierto Fiduciaria Central, a la comisión establecida como gasto de la Cartera en el respectivo Reglamento, el cual EL(LOS) PARTICIPE(S) declara(n) conocer y aceptar. Adicionalmente LA **FIDUCIARIA** tendrá derecho a percibir las comisiones previstas en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO HOTEL** _____.

DÉCIMA OCTAVA.- VIGENCIA: El presente contrato tendrá una vigencia igual a la del contrato fiduciario constitutivo del **FIDEICOMISO HOTEL** _____.

DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN: Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes;
- b) Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- c) Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- d) Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

1. El incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** y **EL (LOS) PARTICIPE (S)** con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO**.
2. Por ser renuentes a la solicitud de la **FIDUCIARIA** relativa a la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
4. Por decretarse con respecto a **EL FIDEICOMITENTE** y/o **EL (LOS) PARTICIPE (S)** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos
5. La imposibilidad de localizar **EL FIDEICOMITENTE** y **EL (LOS) PARTICIPE (S)** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (60) días.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **EL (LOS) PARTICIPE(S)** y al **FIDEICOMITENTE** través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal objetiva de terminación del contrato de Fiducia Mercantil. Si una vez transcurrido el termino anterior, **EL (LOS) PARTICIPE(S)** y/o **EL FIDEICOMITENTE** no han subsanado la causal objetiva de terminación del contrato de Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación respecto de **EL (LOS) PARTICIPE(S)**, según corresponda.

VIGESIMA.- CESIÓN: EL (LOS) PARTICIPE (S) sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación que pretendan. **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. Para el ejercicio de esta facultad el cesionario se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA** todos los soportes y documentos de los terceros mencionados.

Parágrafo: LA FIDUCIARIA y **EL FIDEICOMITENTE** garantizarán que no existan condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de **EL PARTICIPE** de ceder su posición contractual en cualquier momento. En el evento en que **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE** se opongan al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación, éstos deberán manifestar al interesado razones suficientes de su decisión.

VIGÉSIMA PRIMERA.-NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad _____, y recibirán notificaciones

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD: En desarrollo del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** y **EL (LOS) PARTICIPE (S)** manifiestan y aceptan que no podrán utilizar sin autorización previa y escrita de la **FIDUCIARIA**, ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de **LA FIDUCIARIA**, así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con ésta.

VIGÉSIMA TERCERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: EL (LOS) PARTICIPE (S) se obliga(n) a entregar información veraz y verificable, y a colaborar con la **FIDUCIARIA** en la solicitud de actualización sus datos anualmente o cada vez que ésta lo solicite, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **LA FIDUCIARIA** al momento de la vinculación.

VIGÉSIMA CUARTA.- ESTIPULACIONES VERBALES Y/O ESCRITAS: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales y/o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

VIGÉSIMA QUINTA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA. El presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN** queda sometido a la condición suspensiva de que se obtenga la correspondiente autorización de que trata el artículo 5.2.2.7 de la circular externa 024 de 2016, de tal manera que el presente documento sólo nace a la vida jurídica una vez cumplida la condición suspensiva mencionada. En consecuencia, ninguna de las partes adquiere ni los derechos ni obligaciones contenidas en este contrato hasta tanto se verifique el cumplimiento de la condición.

VIGÉSIMA SEXTA: GESTIÓN DE RIESGOS: Los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de los riesgos asociados al negocio a que se refiere este Documento, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de **EL (LOS) PARTICIPE(S)** y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, manuales, comité de riesgo de mercado, comité de inversiones, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing (procedimiento que mide la efectividad del modelo que se está utilizando) y Stress Testing (procedimiento que mide las pérdidas potenciales que puede sufrir un portafolio ante una situación de crisis en el mercado en el que opera) que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT-

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL DE LOS PARTÍCIPES: EL (LOS) PARTÍCIPE(S) declara que en su calidad de consumidores financieros conoce y acepta que dispone del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

Adicionalmente, declara que conoce y acepta que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

VIGÉSIMA OCTAVA.- CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO.- EL PARTÍCIPE autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio 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 unidad. 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, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de **TRANSUNION S.A.** y las normas legales que regulan la materia Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta, que el reglamento de **TRANSUNION S.A.** se encuentra disponible para su conocimiento en la página web www.transunion.co y que podrá ingresar de forma directa por medio del siguiente link: <https://www.transunion.co/resources/transunion-co/doc/legal/reglamento-de-politicas-y-procedimientos-de-habeas-data-032917.pdf>.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **TRANSUNION S.A.** -, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

VIGESIMA NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como:

- a. La negociación directa. El consumidor dispone de canales a través de los cuales podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas, con el objeto de dirimir controversias que se susciten de manera directa con la **FIDUCIARIA**, tales como: **(i)** el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. para tención de cualquier solicitud de información y recepción de quejas o reclamos, **(ii)** el Defensor del Consumidor Financiero por medio del correo electrónico defensoria@skol-serna.net, y **(iii)** la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.
- b. La conciliación, la cual podrá llevarse a cabo ante el Defensor del Consumidor Financiero de la entidad u otro Centro de Conciliación a elección del **PARTICIPE**. Adicionalmente, el **PARTICIPE** cuenta con los canales destinados para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- c. La jurisdicción ordinaria.

TRIGESIMA.- INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO: EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta que ha recibido, conocido, revisado y aceptado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el rol que desempeña la **FIDUCIARIA** dentro del **PROYECTO**, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la **FIDUCIARIA** www.fiducentral.com.

Adicionalmente, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** manifiesta que ha conocido, revisado y aceptado el material de publicidad y promoción en general, incluyendo la valla publicitaria en la que se menciona la participación de la LA FIDUCIARIA en la administración de los recursos, los cateles y afiches en los cuales se explica de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO**, que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ha expuesto en el punto de promoción, en cumplimiento de las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de _____, en tres originales del mismo tenor y valor, uno para **EL (LOS) PARTICIPE (S)**, otro para **EL FIDEICOMITENTE** y otro para **LA FIDUCIARIA**, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del contrato de fiducia mercantil para la comercialización de participaciones hoteleras y el contrato de vinculación, será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, que el **FIDEICOMITENTE** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Al momento de la suscripción del presente documento **EL PARTICIPE** manifiesta que autoriza de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a la **FIDUCIARIA** para para tratar mis datos personales y compartir información recolectada en virtud del presente contrato.

Para constancia se firma en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ del año 2017

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

EL FIDEICOMITENTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Representante Legal
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LA FIDUCIARIA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Apoderado Especial

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EL (LOS) PARTICIPE(S)

Nombre: _____

C.C.

Nombre:

C.C.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407