

## **REVELACIONES y/o CLAUSULAS 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 que como PARTICIPE(S) suscriban. En particular se destacan las que se enumeran a continuación e implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL FIDEICOMIENTE y EL(LOS) PARTICIPE(S):**

- 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 FIDEICOMIENTE 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 PARTICIPE(S) 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**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Bts. 8 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

**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 CONTRATO DE VINCULACIÓN, 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 conforma 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.**

4. **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.**
5. **En los términos del CONTRATO DE VINCULACIÓN, EL(LOS) PARTICIPE(S), a partir de su vinculación al FIDEICOMISO, tendrán las obligaciones que se establecen en el CONTRATO DE FIDUCIA y en el CONTRATO DE VINCULACIÓN los cuales regularán la relación.**
6. **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.**
7. **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, para lo cual LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar los recursos entregados por EL(LOS) PARTICIPE(S), previa deducción de 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 y los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de**

Bogotá D

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

**los recursos por parte de LA FIDUCIARIA, en el evento en que efectivamente exista un remanente de recursos.**

**En el evento en que EL FIDEICOMITENTE notifique a LA FIDUCIARIA su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción, LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar los recursos entregados por EL(LOS) PARTICIPE(S), previas las deducciones anteriormente mencionadas.**

**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.**

8. **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 Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar derivadas del incumplimiento contractual.**

9. **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**

Bogotá D

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

**desprende del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y del CONTRATO DE VINCULACIÓN.**

10. **La FIDUCIARIA deberá realizar los procedimientos enfocados a la realización de las diligencias necesarias para confirmar y actualizar como 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.**
11. **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.**
12. **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.**
13. **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**

Bogotá D.C. Av. E

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

- 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 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.**

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

- **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.**

**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.**

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

14. **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.**
15. **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.**
16. **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.**
17. **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.**
18. **En el CONTRATO DE FIDUCIA se establecen las causales de su terminación, al igual que en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.**
19. **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.**
20. **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.**

21. **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**

Bogotá D

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

**como ocupación, tarifas, costos de la operación y demás factores, que incluso pueden conllevar pérdidas para los PARTICIPES.**

22. **EL FIDEICOMITENTE acepta que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el CONTRATO DE FIDUCIA, 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.**
23. **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.**
24. **Los PARTICIPES y el FIDEICOMITENTE manifiestan 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.**

**EL FIDEICOMITENTE manifiesta que al suscribir el presente contrato conoce y acepta la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS.**

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,**

\_\_\_\_\_  
**Representante Legal**  
**Nit.**

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](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
INMOBILIARIO No. \_\_\_\_\_ – FIDEICOMISO HOTEL \_\_\_\_\_**

Entre los suscritos a saber, \_\_\_\_\_, varón mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en Medellín, de estado civil \_\_\_\_\_, quien en calidad de Apoderado General, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT: 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, 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, calidad que acredita tal como consta en poder general a él otorgado mediante escritura pública No. 228 del día 17 de febrero de 2017, en la Notaría Segunda del círculo de Medellín, por **ÓSCAR DE JESÚS MARÍN**, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.406.181 expedida en Medellín, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, quien actúa como Representante Legal, calidad que se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad Fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, por una parte y por 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 \_\_\_\_\_ de mayo de \_\_\_\_\_, debidamente inscrito el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ del libro IX, sociedad que en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, que se regirá por las cláusulas que se determinan más adelante, previas las siguientes:

**CLÁUSULAS  
CAPITULO I  
DEFINICIONES**

**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 conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO \_\_\_\_\_**.
- 1.3. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE:** Será la sociedad Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4767 • Fax (57) (1) 412 4757 y se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su \_\_\_\_\_ Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO**. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, entregará el inmueble donde operará hotel con toda la dotación, de conformidad con la descripción del **PROYECTO**, que a continuación se enuncia. En el evento en que la operación del Hotel presente déficit dentro de los cuatro (4) primeros meses de inicio de la Operación contados a partir del mes cero, es decir un mes anterior a la apertura. EL **FIDEICOMITENTE** se compromete a sufragar los recursos faltantes para cubrir dichos costos. Éste fideicomitente tendrá dicha calidad hasta la finalización de la etapa 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, le dará la calidad de **PARTÍCIPE**, en la proporción que corresponda al momento de la liquidación de la **FASE CONSTRUCTIVA**.

**EI FIDEICOMITENTE**, tendrá el beneficio que se señala a continuación en cada una de las Fases en que se divide el Fideicomiso:

- Hasta el momento en que se verifique el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el numeral 3.1 de la cláusula tercera del presente contrato, es titular del 100% de los derechos fiduciarios relacionados con el inmueble y demás bienes que conformen el patrimonio autónomo.
- Una vez culminada la **FASE CONSTRUCTIVA** tendrá derecho a solicitar una liquidación parcial del fideicomiso según lo establecido en el presente contrato y en especial en la cláusula tercera y el fideicomiso le transferirá los excedentes que tenga una vez pagadas todas sus obligaciones y terminado el proyecto inmobiliario conforme lo acordado en los correspondientes **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, listo para iniciar la operación hotelera.
- Cumplidas las condiciones de giro y en caso de liquidación total del fideicomiso en la **FASE CONSTRUCTIVA**, tendrán derecho al remanente de los bienes que conformen el fideicomiso observando la prelación de pagos establecida en el procedimiento de liquidación regulado en el presente contrato, respetando en todo caso el derecho que sobre tales bienes tengan los **PARTÍCIPE**S.
- Durante las fases **PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA**, tendrán la facultad de dar las instrucciones previstas en éste contrato a la fiduciaria y podrán reformar parcial o totalmente el fideicomiso, sin necesidad de autorización de los **PARTÍCIPE**S siempre que dicha modificación no menoscabe, disminuya, desconozca o altere sus derechos.
- Una vez terminada la **FASE CONSTRUCTIVA**, ostentará la calidad de **PARTÍCIPE** en relación con los **DERECHOS DE BENEFICIO** que no hayan sido comercializados a través de **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**. En dicha **ETAPA OPERATIVA** ostentará tales derechos en calidad de **PARTÍCIPE**.

**PARÁGRAFO:** El Fideicomitente Constructor mantendrá la titularidad de al menos quinientos un (501) **DERECHOS DE BENEFICIO**, sin perjuicio de que pueda conservar adicionales según los mismos no hayan sido objeto de comercialización.

1.4. **PARTÍCIPE**S: Serán (i) Personas naturales o jurídicas que durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA o 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 en virtud de ese **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 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, conforme lo establecido en el presente contrato. Queda entendido que la vinculación de los **PARTÍCIPIES** no configura de ningún modo una oferta pública que deba realizarse a través del mercado público de valores.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** será **PARTÍCIPE**, de conformidad con la definición 1.3. anterior, una vez terminada la **FASE CONSTRUCTIVA**.

1.5. **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 PARTÍCIPIES** 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 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 (\$ \_\_\_\_\_)

1.6. **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.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 40 A - 51 Torre B Piso 3 - PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
1.7. **FASES DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

**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 \_\_\_\_\_ 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. **DERECHOS DE BENEFICIO:** Serán cada uno de los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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 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. El porcentaje anterior se establece con base en la cantidad de **DERECHOS DE BENEFICIO** de que sea titular el Beneficiario B 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**, según el procedimiento de liquidación del patrimonio autónomo. 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) **PARTICIPES**, 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

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torre B Piso 2 - PBX (57) (1) 410 4707 - Fax (57) (1) 410 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

(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.

Todo lo concerniente a dichos **DERECHOS DE BENEFICIO**, se encuentra regulado en la cláusula décima sexta siguiente del presente contrato fiduciario.

1.9. **CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requiere **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que la **FIDUCIARIA** transfiera los recursos recaudados durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** de los **FIDEICOMITENTES B** 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, se encuentran en la cláusula tercera siguiente en el numeral 3.1.

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**.

**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 **PARTÍCIPE**s, 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. **CONTRATOS DE VINCULACIÓN:** Contrato que celebrarán **EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA** con los terceros que se vincularán al presente **FIDEICOMISO** y que adquirirán los **DERECHOS DE BENEFICIO**, mediante el aporte de los recursos cuyo monto

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 40 A - 51 Torre B Piso 9 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

y forma de pago se establecerá en el respectivo contrato.

En el **CONTRATO DE VINCULACIÓN** se regulará todos los aspectos inherentes a la vinculación de los **PARTÍCIPIES**, en su calidad de tal dentro del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes **DERECHOS DE BENEFICIO**.

- 1.12. **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. En la cláusula décima cuarta se encuentra regulado el tema que tiene que ver con el funcionamiento de la citada asamblea.
- 1.13. **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. En la cláusula décima quinta se encuentra regulado el tema que tiene que ver con el funcionamiento del citado comité.
- 1.14. **HOTEL:** Es el establecimiento hotelero que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** planea desarrollar sobre los predios que conformaran 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**.
- 1.15. **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.
- 1.16. **INTERVENTOR:** Será la persona natural profesional, ingeniero civil o arquitecto, o persona jurídica profesional en el área, contratada por el **FIDEICOMISO**, elegido por **LA FIDUCIARIA** de terna presentada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para el control sobre la efectiva inversión de los recursos del **FIDEICOMISO**, 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** o desde la fecha en que se de inicio a la disposición de recursos del FIDEICOMISO con destino al 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 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.
- 1.17. **COMODATARIO:** En la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y **CONSTRUCTIVA** será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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

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

contrato de operación hotelera.

- 1.18. **AUDITOR:** Sera la persona jurídica o natural designada por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** para velar por el correcto funcionamiento de la operación y administración del **HOTEL**.

**SEGUNDA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES:** Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido ampliamente conocido, entendido y aceptado por las partes que lo suscriben.

**Parágrafo primero: EL FIDEICOMITENTE** acepta que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el **CONTRATO FIDUCIARIO**, 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.

**TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:** Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4) fases, de la siguiente manera:

**3.1 FASE PREVIA o PRECONSTRUCTIVA:** Esta etapa inicia a partir de la suscripción del presente contrato y tiene por finalidad obtener oportunamente las **CONDICIONES**, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros por parte del **FIDEICOMITENTE** y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización del **PROYECTO** y a la promoción y vinculación al mismo de **LOS PARTÍCIPIES**. Comprende también las siguientes actividades:

- Suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO**, sobre LOS INMUEBLES en los que se llevará a cabo el **PROYECTO**, con el concepto favorable en cuanto al estudio de títulos, aceptado por la **FIDUCIARIA**.
- Acreditar ante la **FIDUCIARIA** el cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es decir, la promoción es de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, prorrogables automáticamente por \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses más, contados a partir del día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de mayo de \_\_\_\_\_.

**CONDICIONES:** En este momento se pondrán a disposición de **EL FIDEICOMITENTE**, el ciento por ciento (100%) de los recursos entregados por **LOS PARTÍCIPIES**, teniendo en cuenta que se han transferido al **FIDEICOMISO** dichos recursos, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

- a. Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el **PROYECTO**, cuyo titular debe ser el **FIDEICOMITENTE**.
- b. La entrega a **LA FIDUCIARIA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación 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 del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por el abogado elegido por **EL FIDEICOMITENTE**, de aquellos autorizados por la **FIDUCIARIA**.
- e. Acreditar que al momento de traslado de los recursos al **FIDEICOMISO**, que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentran 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 CONSTRUCTOR**, 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 **PARTÍCIPES** a través de la suscripción de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** correspondientes a mínimo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) DERECHOS DE BENEFICIO y que adicionalmente se encuentren aportados al menos el equivalente al \_\_\_\_\_ POR CIENTO (\_\_\_\_\_% ) 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:** En el evento en que se realicen aportes en dinero al **FIDEICOMISO** directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, se imputarán como parte de los **DERECHOS DE BENEFICIO** referidos en el literal g. de la presente cláusula y únicamente por su valor nominal. En este caso, disminuirá el punto de equilibrio determinado en el literal G en un número de derechos de beneficio equivalente a los recursos efectivamente transferidos, los cuales únicamente se podrán disponer para el desarrollo del **PROYECTO** y con el visto bueno del **INTERVENTOR**.

**Parágrafo segundo:** 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.

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

- 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**.

**3.2 FASE CONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido **LAS CONDICIONES** y comprende las siguientes actividades:

- Al inicio de ésta fase se debe contar con las pólizas que cubran los siguientes riesgos: "Riesgos de daños a la obra y de construcción, daños a la maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil, cuyo valor asegurado sea el 30% del valor de los costos directos de la obra".
- **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO**, a disposición del **FIDEICOMITENTE A** para el desarrollo del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá constar en un escrito firmado por **EL FIDEICOMITENTE**, previo visto bueno del **INTERVENTOR**.
- Los recursos serán entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o a los terceros que éste le indique por escrito, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hayan obtenido oportunamente **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato.
- Los giros referidos, se entienden realizados por **LA FIDUCIARIA** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, según las normas legales vigentes.
- El término para la culminación de la **FASE CONSTRUCTIVA** es de treinta (30) meses contados a partir de la fecha de obtención de **LAS CONDICIONES**, prorrogables por ocho (8) meses más.
- Antes de que se inicie la **FASE OPERATIVA**, se deberán liquidar las cuentas del **FIDEICOMISO**, con el fin de realizar la liquidación parcial del **FIDEICOMISO**, en cuanto a la terminación de la **FASE CONSTRUCTIVA**, para así establecer con plena claridad el monto de las posibles utilidades y/o pérdidas. Para tal efecto se debe proceder con la liquidación parcial del Fideicomiso, la cual iniciará con el acta final de terminación de la obra con visto bueno del **INTERVENTOR**, con el cubrimiento de los costos preoperativos que requiera el **HOTEL**, para iniciar **FASE OPERATIVA** y que desde ahora se compromete a sufragar **EL FIDEICOMITENTE** durante los primeros cuatro (4) meses de operación del Hotel, en la medida en que los ingresos operativos no sean suficientes para cubrir los costos. Lo anterior, sin perjuicio al servicio post-venta que deba prestar el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respecto de los bienes del **FIDEICOMISO**. En virtud de la liquidación parcial se determinará la utilidad o pérdida de la etapa constructiva que corresponderá directamente al **FIDEICOMITENTE**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 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

CONSTRUCTOR. Al cierre de esta Fase, se registrará al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como PARTÍCIPE en relación con los DERECHOS DE BENEFICIO que no hayan sido objeto de comercialización. Para dar por finalizada la FASE CONSTRUCTIVA, además del cumplimiento de las condiciones previstas en el presente contrato, se deberá acreditar ante la Fiduciaria la cancelación total del crédito constructor que se hubiere gestionado para el desarrollo del Proyecto mediante la presentación del paz y salvo definitivo de la entidad financiera que hubiere participado en la financiación y el consecuente levantamiento de las hipotecas y/o garantías que se hubieren otorgado para el efecto. En ningún caso los PARTÍCIPEs serán responsables de los créditos necesarios para el desarrollo del Proyecto hasta esta Fase.

**Parágrafo:** 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 **PARTÍCIPE** 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 **PARTÍCIPE** equivalente al diez por ciento (10%) de los recursos aportados por el partícipe al momento del incumplimiento por parte del fideicomitente, sin perjuicio de las demás acciones legales que el partícipe puedan ejercer derivadas del incumplimiento contractual.

**3.3 FASE OPERATIVA:** Tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la propiedad fiduciaria del **FIDEICOMISO**, respecto del inmueble sobre el cual se desarrolló el **PROYECTO**, junto con todas las mejoras y construcciones levantadas sobre el mismo, el establecimiento de comercio, de llegar a existir y su dotación, para que se inicie por parte del **OPERADOR HOTELERO**, la explotación del **HOTEL** con destino a la industria hotelera y sus actividades afines, de acuerdo con el contrato que se celebre para tal efecto.

- Los **PARTÍCIPEs** se obligan a respetar en todo momento el uso establecido por el **FIDEICOMITENTE** al **HOTEL** y su dotación para los fines anotados; así como la vigencia y estipulaciones establecidas en el contrato para la operación hotelera suscrito por el **FIDEICOMISO** con el **OPERADOR HOTELERO**. Una disposición de idénticos alcances se incluirá en cada contrato de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
- Esta **FASE OPERATIVA** se inicia a partir de la fecha en la cual se suscriba el Acta de Entrega del **PROYECTO**, la cual deberá ser firmada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL OPERADOR HOTELERO**. Dicha acta deberá contener como mínimo: (i) Relación detallada de las áreas del "**HOTEL**" y el inventario de la dotación con que se recibe, donde se deje expresa la conformidad con lo recibido y/o detalles que deberán ser solucionados y acometidos durante el periodo de Post-Venta.(ii) Relación detallada de los equipos y de los sistemas de seguridad y control con sus manuales de mantenimiento y uso, así como las garantías expedidas a favor del **FIDEICOMISO** o cedidas a favor del mismo.(iii) Inventario de Muebles y Enseres con que se encuentre dotado el "**HOTEL**" (iv) se debe entregar las garantías de funcionamiento de las instalaciones y muebles que compongan el **HOTEL(V)** así mismo se entregarán las pólizas con los siguientes cubrimientos: responsabilidad civil extracontractual y daños materiales.

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

- Las obligaciones de saneamiento por vicios redhibitorios, continuarán en cabeza del **FIDEICOMITENTE**; a partir del inicio de la **FASE OPERATIVA** cesarán las obligaciones y derechos del **FIDEICOMITENTE** establecidos para la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA** y, consecuentemente adquirirá, la titularidad de los **DERECHOS DE BENEFICIO** no comprometidas con otro tipo de **PARTÍCIPES**, adquiriendo en consecuencia los derechos y obligaciones establecidos para quien ostente la titularidad de los **DERECHOS DE BENEFICIO** mencionados en dicha **FASE OPERATIVA**.
- En ésta fase, de las resultas de la operación hotelera, se distribuirán las posibles utilidades o pérdidas que arroje el **HOTEL**, a los diferentes **PARTÍCIPES**, de conformidad con lo regulado en la cláusula vigésima.

**3.4 FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

**CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE: EL FIDEICOMITENTE** mencionado al inicio del presente contrato, declara expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantizan que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

4.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

4.2. **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.3. **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

4.4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE** declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 49 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

4.5. **GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes que represente la mitad más uno de los fideicomitentes. Cada fideicomitente participará con el porcentaje de participación registrado en la FIDUCIARIA. Esta cláusula únicamente operará durante las fases preoperativa y constructiva en el evento en que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES. A partir de la Fase de Operación, la totalidad de decisiones sobre el fideicomiso y sus activos serán adoptadas por los órganos del fideicomiso, Asamblea o Comité, según el caso.

4.6. **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: EL FIDEICOMITENTE** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **EL FIDEICOMITENTE** declara que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

4.7. Declaran que conoce que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE** podrá acudir a 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](http://www.superfinanciera.gov.co).

4.8. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que han analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conoce y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

## CAPITULO II OBJETO

**QUINTA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de

fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **PARTÍCIPIES** de los **DERECHOS DE BENEFICIO** resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, sean girados al **FIDEICOMISO**, con el fin de que se destinen por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE**, **LA FIDUCIARIA** procederá a liquidar la **FASE CONSTRUCTIVA**, y entregará los recursos que queden en el **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el porcentaje de su participación en el **FIDEICOMISO** durante dicha fase, siempre y cuando no existan pasivos de ninguna naturaleza en el **FIDEICOMISO** y una vez los **PARTÍCIPIES** hayan sido registrados como tales en el **FIDEICOMISO**, para el inicio de la **FASE OPERATIVA**.

Adicionalmente, **LA FIDUCIARIA** suscribirá con el **OPERADOR HOTELERO**, el contrato correspondiente, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y mantendrá la titularidad jurídica de los bienes que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** para permitir que se lleve a cabo la operación del **HOTEL**, realizando las gestiones que le instruya la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** o el **COMITÉ FIDUCIARIO**, siempre dentro de los límites de lo establecido en el presente contrato.

Finalmente, entregar a quien se encuentre registrado como **PARTÍCIPE** en la **FASE OPERATIVA** o quien adquiera dicha calidad en virtud de lo dispuesto en éste contrato, los excedentes que de ser el caso existan y de acuerdo con su participación en el **FIDEICOMISO** les correspondan en razón a las **DERECHOS DE BENEFICIO** de su propiedad, todo de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente contrato.

### CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

**SEXTA.-TRANSFERENCIAS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA vocera del FIDEICOMISO** para la conformación del mismo, la suma de \_\_\_\_\_ **MILLÓN** DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.000.oo).

**SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso y se destinarán para el cumplimiento de su fin. Se deja claro que al final de la **ETAPA CONSTRUCTIVA**, los posibles rendimientos generados en el **FIDEICOMISO**, así como las utilidades del mismo, sufragados la totalidad de costos y gastos del Proyecto, incluida su dotación, serán 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

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, 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**.

#### CAPITULO IV PATRIMONIO AUTONOMO

**OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

**Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS:** Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente, al momento de realizar el registro en el **FIDEICOMISO**.

**NOVENA.- INCREMENTO:** El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado de la siguiente manera: (i) Con los inmuebles 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, y que serán transferidos a título de fiducia mercantil por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato, libre de todo gravamen y limitación al dominio, en especial las anotaciones que tienen que ver con la valorización de alguno de los inmuebles objeto de englobe, para lo cual, se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**. Los inmuebles podrán ser englobados o desenglobados antes de su transferencia al Fideicomiso. (ii) Con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, (iii) Con los recursos administrados provenientes de los **PARTÍCIPIES**, de conformidad con las instrucciones impartidas a **LA FIDUCIARIA** en el presente contrato; (iv) con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; (v) por los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el citado inmueble; (vi) Con el inventario que todo el mobiliario y en general, los bienes muebles que compongan el **HOTEL**. (vii) y opcionalmente por

Bogotá, D.C. Av. El Dorado, No. 69 A - 51 Torre B Piso 8 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE**, o quien este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

**DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE** con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro de ser el caso, cuyo titular sea el **FIDEICOMISO**.

## CAPITULO V TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

**DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES:** Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA** a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, declara que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserven la custodia y mera tenencia del bien fideicomitado. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a título de Comodato precario, como consta a continuación:

**11.1 LA FIDUCIARIA vocera del FIDEICOMISO**, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de **COMODANTE**, entregará a título de Comodato Precario a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de **COMODATARIO**, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el **FIDEICOMISO**, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se registrará por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

**11.2 EL COMODATARIO** recibirá en la fecha de suscripción de la escritura pública de transferencia al **FIDEICOMISO**, los inmuebles fideicomitados para realizar la construcción del **PROYECTO** y desde ya se advierte que es bajo su responsabilidad y riesgo, el destino o agravio del mismo y cualquier daño ocasionado será a cargo del **COMODATARIO**, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por el deterioro que pudiera causarse al inmueble.

**11.3 OBLIGACIONES ESPECIALES DEL COMODATARIO:** Son obligaciones especiales las que se relacionan a continuación:

1. Cuidar y mantener el bien recibido en comodato precario, respondiendo por todo daño o deterioro que sufra.
2. Responder por los daños que el bien entregado cause a terceros.
3. Restituir el bien a la terminación del comodato precario o cuando lo solicite **LA FIDUCIARIA**, sin que se requiera diligencia previa distinta a la solicitud, la cual será presentada por escrito con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la entrega.
4. Tomar las medidas necesarias para garantizar la custodia y conservación del bien, razón por la cual responderá ante **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** y **EL FIDEICOMISO**, ante terceros

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

por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o tenencia de los inmuebles.

5. Hacer uso del bien única y exclusivamente con el fin de dar cumplimiento al objeto del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO**.
6. No ceder la tenencia y custodia del inmueble sin la previa y escrita autorización de **LA FIDUCIARIA**
7. Salir en defensa de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y de **EL FIDEICOMISO** por cualquier tipo y concepto de responsabilidad que se quiera endilgar derivada 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.
8. Remitir de manera inmediata o excepcionalmente cuando así lo requiera **EL COMODATARIO**, copia de todas las comunicaciones que llegaren a la dirección del inmueble entregado en comodato o a la dirección del **COMODATARIO**.
9. Observar, respetar y cumplir en todos sus apartes, lo dispuesto en éste contrato de Fiducia Mercantil.
10. Custodiar y proteger los bienes entregados, realizar cualquier actuación para su defensa y en general realizar todo cuanto se requiera para tales efectos, con el fin de prevenir cualquier tipo de accidente. En consideración a la presente obligación cualquier hecho que sobrevenga como consecuencia de la no aplicación de las medidas de seguridad necesarias será asumida por **EL COMODATARIO**.
11. Pagar los servicios públicos del inmueble que recibe en comodato precario, así como el valor del impuesto predial, contribución por valorización, y demás tasas, impuestos y contribuciones que llegaren a gestarse.
12. Las demás obligaciones propias del comodato de acuerdo con las disposiciones legales del Código Civil, Código de Comercio y demás normas aplicables para el caso en concreto.

**11.4 MANIFESTACIONES ESPECIALES DEL COMODATARIO:** Con la suscripción del presente documento **EL COMODATARIO** manifiesta que:

1. Conoce y acepta que el contrato de comodato precario que se regula en ésta cláusula, se terminará automáticamente con la entrega al **OPERADOR HOTELERO** que realice el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
2. Conoce y acepta el hecho de que este Comodato se hace en su beneficio y por ende responde por el deterioro del inmueble objeto de este contrato.
3. Declara irrevocablemente que el bien recibido se encuentra en perfecto estado y que saldrá en defensa de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y de **EL FIDEICOMISO** por cualquier tipo y concepto de responsabilidad que se les quiera endilgar.
4. Renuncia de manera expresa e irrevocable a favor del **FIDEICOMISO**, a cualquier requerimiento judicial o privado, lo mismo que al derecho de retención que pueda surgir de la tenencia que detente del bien inmueble dado en comodato

**11.5 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones, las siguientes:

1. Solicitar la restitución del inmueble, en caso de ocurrir perturbaciones que puedan perjudicar el uso del bien entregado en comodato.

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

2. Permitir el uso del inmueble en los términos y condiciones correspondientes para el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO**.
3. Permitir el mantenimiento, modificaciones, demolición, retiro de los bienes instalados por **EL COMODATARIO**, y en general permitir a **EL COMODATARIO** adelantar las acciones necesarias y pertinentes encaminadas a dar cumplimiento al objeto del Contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO**.
4. Las demás obligaciones que con cargo a **LA FIDUCIARIA** se derivan de las disposiciones legales que regulan la materia.

**11.6 DURACIÓN:** El **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO** tendrá una duración igual a la vigencia del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO**. No obstante lo anterior, **EL COMODANTE** se reserva la facultad de solicitar la restitución del bien en cualquier tiempo. El contrato de comodato precario se entenderá perfeccionado con la suscripción de la escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes al **FIDEICOMISO**, de conformidad con la cláusula novena anterior, es decir con la entrega que conste en dicho instrumento público, comodato que acepta **EL FIDEICOMITENTE**, y que ratifica con la transferencia citada.

**Parágrafo:** En el evento en que **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO**, solicite la restitución del inmueble y **EL COMODATARIO** se niegue a restituirlos en el término solicitado, el presente **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO** se entenderá resuelto de pleno derecho.

**11.7 RESTITUCIÓN DEL BIEN:** Una vez terminado el comodato, **EL COMODATARIO** se obliga a restituir a **EL COMODANTE** el bien entregado en comodato en el mismo estado y condiciones en que lo recibe, salvo el deterioro natural, es decir, aquél que se deriva de su uso legítimo y del transcurso del tiempo.

**11.8 INSPECCIÓN:** **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de inspeccionar el bien para comprobar su estado, en cualquier momento siendo de cargo de **EL COMODATARIO** sólo los gastos de desplazamiento .

**11.9 DEBER DE INFORMACIÓN:** En el evento en el cual la parte que tenga conocimiento una situación que pueda impedir el normal uso del bien entregado en desarrollo del presente contrato, deberá comunicar de manera inmediata a la otra parte y formalizar dicho aviso por escrito dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha de haberse conocido el hecho, con el propósito de coordinar las medidas que se estimen pertinentes para normalizar el uso del mismo.

**11.10 INDEMNIDAD:** **EL COMODATARIO** de manera **IRREVOCABLE** mantendrá a **LA FIDUCIARIA, como al FIDEICOMISO** indemne y libre de toda consecuencia y/o perjuicio que pueda derivarse de cualquier reclamo, demanda, litigio, acción judicial o administrativa, y en general de clase de fallo judicial o extrajudicial, que se genere en razón del presente negocio jurídico y por efectos de su responsabilidad.

**11.11 CESIÓN:** El presente contrato se celebra en consideración a la calidad de **EL COMODATARIO**, por lo tanto, éstos no podrán cederlo por ningún motivo, sin la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, la cesión no autorizada del presente contrato, facultará a **LA FIDUCIARIA** para darlo por terminado de pleno derecho, y a solicitar la restitución del inmueble

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

sin lugar a ningún tipo de indemnización. Sin perjuicio de lo anterior, una vez inicie la **FASE OPERATIVA**, el presente contrato de comodato se entenderá cedido automáticamente al **OPERADOR HOTELERO**, a través del acta de entrega respectiva.

**11.12 CAUSALES DE TERMINACIÓN:** El comodato se terminará en cualquiera de los siguientes eventos, sin que haya lugar al pago de daños, perjuicios o indemnización de ninguna naturaleza:

1. Por decisión de **LA FIDUCIARIA** en cumplimiento de las instrucciones recibidas en el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO**.
2. Por disposición legal, gubernamental o judicial, que afecte al **COMODATARIO** la ejecución y cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato.
3. Por mutuo acuerdo entre las partes.
4. Por fuerza mayor o caso fortuito.
5. Por disolución de la persona jurídica de **EL COMODATARIO**; o en el evento en el que por parte de autoridades competentes se ordene alguna medida de toma de posesión, liquidación de la sociedad, interdicción judicial o declaración de insolvencia del **EL COMODATARIO**.
6. Por embargos judiciales de **EL COMODATARIO** que afecten de manera grave el cumplimiento del presente contrato fiduciario.
7. Por incumplimiento a las normas correspondientes a SARLAFT.
8. Por las demás causales establecidas en la ley y en el presente contrato.

**11.13 -ABANDONO DEL INMUEBLE.** Al suscribir el presente contrato **EL COMODATARIO** faculta expresa e irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para entrar a el inmueble y recuperar su tenencia, con el único requisito de la presencia de dos testigos, con el fin de evitar el deterioro o desmantelamiento de los mismos, siempre y cuando:

1. Por cualquier circunstancia el inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más.
2. **EL COMODATARIO** no haya dado estricto cumplimiento a las obligaciones a su cargo estipuladas en la presente cláusula.

## CAPITULO VI BENEFICIARIOS

**DÉCIMA SEGUNDA.-** En virtud del presente contrato se generan los beneficios que se definen a continuación:

12.1. **EL FIDEICOMITENTE** es titular de los siguientes derechos:

- Hasta el momento en que se verifique el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el numeral 3.1 de la cláusula tercera del presente contrato, es titular del 100% de los derechos fiduciarios relacionados con el inmueble y demás bienes que conformen el patrimonio autónomo.
- Una vez culminada la **FASE CONSTRUCTIVA** tendrá derecho a solicitar una liquidación parcial del fideicomiso según lo establecido en el presente contrato y en especial en la cláusula tercera y el fideicomiso le transferirá los excedentes que tenga una vez pagadas todas sus obligaciones y terminado el proyecto inmobiliario conforme lo acordado en los correspondientes **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4703 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

- listo para iniciar la operación hotelera.
- Cumplidas las condiciones de giro y en caso de liquidación total del fideicomiso en la **FASE CONSTRUCTIVA**, tendrán derecho al remanente de los bienes que conformen el fideicomiso observando la prelación de pagos establecida en el procedimiento de liquidación regulado en el presente contrato, respetando en todo caso el derecho que sobre tales bienes tengan los **PARTÍCIPE**S.
  - Durante las fases **PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA**, tendrán la facultad de dar las instrucciones previstas en éste contrato a la fiduciaria y podrán reformar parcial o totalmente el fideicomiso, sin necesidad de autorización de los **PARTÍCIPE**S siempre que dicha modificación no menoscabe, disminuya, desconozca o altere sus derechos, en el sentido que dicha reforma no afecte: (i) el cumplimiento del objeto contractual establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación suscrito por los **PARTÍCIPE**S, 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 **PARTÍCIPE**S los términos en los cuales pretende modificar el contrato de Fiducia Mercantil, (ii) tener autorización de la mayoría simple de los **PARTÍCIPE**S 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 **PARTÍCIPE**S vinculados.

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 **PARTÍCIPE**S.

- Una vez terminada la **ETAPA CONSTRUCTIVA**, ostentará la calidad de **PARTÍCIPE** 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**, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo de la cláusula tercera numeral 3.1 del presente contrato. En dicha **ETAPA OPERATIVA** ostentará tales derechos en calidad de **PARTÍCIPE**.

**Parágrafo:** El Fideicomitente Constructor al inicio de la etapa de operación mantendrá la titularidad de al menos \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **DERECHOS DE BENEFICIO**, sin perjuicio de que pueda conservar adicionales según los mismos no hayan sido objeto de comercialización.

12.2. **PARTÍCIPE**S. Serán las personas naturales y/o jurídicas que se vinculen al presente fideicomiso en la etapa preconstructiva y constructiva con la suscripción del correspondiente contrato de vinculación. Así mismo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá la calidad de participe en los términos del numeral 12.1 y demás disposiciones del presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4703 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

12.2.1. Durante la Fase previa o preoperativa, tendrán derechos sobre los recursos por éstos aportados, teniendo en cuenta que los mismos son administrados por **LA FIDUCIARIA** en encargos individuales.

12.2.2. 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**. En caso de liquidación anticipada del **FIDEICOMISO** antes del inicio de la fase de operación, se deberá atender con prelación el beneficio de los **PARTÍCIPE**s con los activos que conformen el **FIDEICOMISO** en ese momento restituyéndoles a cada uno el valor aportado.

12.2.3. En la fase de operación otorgará a sus titulares los derechos de beneficio que hayan adquirido y pagado conforme al correspondiente **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Los demás derechos de beneficio se radicarán en cabeza del **FIDEICOMITENTE** quien en la etapa de operación adquiere la calidad de **PARTÍCIPE**.

El beneficio de que trata el numeral anterior, hace referencia a distribuir las posibles o eventuales resultas de la operación hotelera, en la proporción que represente cada **DERECHO DE BENEFICIO** a los **PARTÍCIPE**s, entendiéndose que al final a la liquidación del **FIDEICOMISO**, serán beneficiario en esa misma proporción de los activos que esté compuesto el **FIDEICOMISO**, conforme lo establecido en las definiciones del presente contrato y el procedimiento liquidatorio correspondiente.

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**.

## CAPÍTULO VII INSTRUCCIONES

**DÉCIMA TERCERA.- INSTRUCCIONES:** En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**:

- 13.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 13.2. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
- 13.3. Entregar a título de comodato precario, en el momento de la firma de la escritura de incremento al **FIDEICOMISO**, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el inmueble fideicomitido.
- 13.4. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Pto. 3 • PBX (57) (1) 412 4703 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

**FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato. Excepcionalmente se podrán manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro a nombre del **FIDEICOMISO**, previa notificación al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- 13.5. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción el **PROYECTO**, sobre el inmueble de propiedad del **FIDEICOMISO**.
- 13.6. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen los **PARTÍCIPIES**, los cuales se administrarán en el Fondo Abierto Fiduciaria Central, previa la suscripción del reglamento y prospecto que para el efecto se requiera.
- 13.7. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 13.8. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de 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.
- 13.9. Recibir los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, respectiva de ser el caso, dando como garantía el predio sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, y para el efecto suscribirá la respectiva escritura pública de hipoteca, así como los pagarés o documentos que se requieran para la financiación del mismo.
- 13.10. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente, para que requiera extrajudicialmente al **PARTICIPE** el pago efectivo de la obligación.
- 13.11. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **LOS PARTÍCIPIES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previo visto bueno y autorización del **INTERVENTOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 13.12. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previa autorización y visto bueno del **INTERVENTOR**.

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

- 13.13. Contabilizar los recursos que ingresen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIA**, como pasivos del mismo.
- 13.14. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitología no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el titular de la misma es **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de conformidad con la ley artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 que establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE**.
- 13.15. Suscribir la escritura pública de reglamento de propiedad horizontal, elaborado por el **FIDEICOMITENTE** y según su instrucción escrita en caso de que lo requiera.
- 13.16. Entregar al **BENEFICIARIO** las posibles utilidades que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** presente **FIDEICOMISO**, y cumplir con los giros correspondientes a **LOS PARTÍCIPIES** en la **FASE DE OPERACIÓN**, según lo estipulado más adelante.
- 13.17. Atender las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil, aclarando que hasta la terminación de la **FASE CONSTRUCTIVA**, las instrucciones las imparte exclusivamente el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 13.18. Cumplir con las demás instrucciones que se requieran para la ejecución de éste contrato fiduciario, en los términos señalados en el mismo.

#### **DÉCIMA CUARTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO:**

Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **INTERVENTOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos de este contrato.

#### **DÉCIMA QUINTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

- 15.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designará quienes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de la personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.  
Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informarán a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.  
Dichos cambios surtirán efecto partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** utilizarán para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 410 4707 • Fax (57) (1) 410 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

- firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con FIDUCENTRAL en atención a las políticas de SARLAFT previstas.
- 15.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberán remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **INTERVENTOR** designado para el **PROYECTO**.
- 15.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrán solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 15.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrán solicitar giros a favor de los terceros.
- 15.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 15.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 15.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos. Se deja claro que el ordenador del gasto es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta la finalización de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- 15.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 15.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado los cuales son , \_\_\_\_\_ y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

**Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre cheques en canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que **LA FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

**Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

**Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA** no efectuará 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. Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 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

recursos.

**Parágrafo Cuarto:** En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éste será responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

## CAPÍTULO VIII DE LAS DERECHOS DE BENEFICIO

**DÉCIMA SEXTA.- 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:

- El total de los derechos Fiduciarios será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
- El valor nominal inicial de cada derecho fiduciario será de \_\_\_\_\_ millones de pesos (\$ \_\_\_\_\_ .000.000), el mayor o menor valor de venta del **DERECHO FIDUCIARIO**, no implica un aumento o disminución en la participación en el **FIDEICOMISO**.
- De acuerdo con lo que determine este contrato, **LOS PARTÍCIPE**s podrán enajenar dichos derechos a terceros y los terceros entre sí a cualquier título.
- Cada **UNIDAD DE REPARTO**, será indivisible y equivaldrá al 0.1% de participación en el **FIDEICOMISO**.  
Cada **UNIDAD DE REPARTO** es indivisible, sin embargo, podrán ser titular de una de ellas tres (03) **PARTÍCIPE**s en común y proindiviso.

**Parágrafo primero: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y 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 **PARTÍCIPE**s.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- PARTÍCIPE**s: Se tendrán por tales a las personas naturales y jurídicas que deban ser registrados como tal de conformidad con lo establecido en la definición **PARTÍCIPE**s de la cláusula primera del presente contrato. Así mismo lo será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos pactados en éste contrato.

Quienes adquieran la calidad de **PARTÍCIPE**s de conformidad con lo establecido en este contrato, se tendrán para todos los efectos y a partir del inicio de la **FASE OPERATIVA** como **PARTÍCIPE**s del **FIDEICOMISO**, en proporción a su participación en las **DERECHOS DE BENEFICIO**, lo cual les dará derecho única y exclusivamente a partir y durante la **FASE OPERATIVA** a los recursos correspondientes a los eventuales excedentes provenientes de la explotación económica del **HOTEL** y en el momento de la liquidación del **FIDEICOMISO**, y en el mismo porcentaje, a los bienes fideicomitidos, en común y pro indiviso, o de los recursos

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

provenientes de la enajenación que se llegare a hacer de los bienes fideicomitidos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de ser el caso.

**LOS PARTICIPES** podrán ceder en todo o en parte la posición contractual que ostentan en virtud del **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Dicha 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.

**DÉCIMA OCTAVA.-DERECHOS DE LOS PARTÍCIPE:** Además de los derechos que se les confieren a los **PARTÍCIPE** en otras cláusulas del presente contrato, una vez concluida la **FASE CONSTRUCTIVA** tendrán en especial los siguientes:

- 18.1. Revisar las cuentas generales del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA**.
- 18.2. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de **EL FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten.
- 18.3. Solicitar la remoción del fiduciario, en virtud de la decisión que en tal sentido tome la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.
- 18.4. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que **LA FIDUCIARIA** preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.
- 18.5. Participar en las deliberaciones y decisiones de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con **EL FIDEICOMISO**.
- 18.6. Recibir en proporción al porcentaje de participación de que sean propietarios, en forma mensual o en las oportunidades que acuerde el **COMITÉ FIDUCIARIO** con **LA FIDUCIARIA**, los excedentes que produzcan los bienes del **FIDEICOMISO**, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato.

Los **PARTÍCIPE** 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 **PARTÍCIPE**.

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

**Parágrafo Primero:** Queda entendido que la vinculación de los **PARTÍCIPES** al **FIDEICOMISO** no configura de ningún modo una oferta pública que deba realizarse a través del mercado público de valores ya que no se están ofreciendo valores ni rentabilidad cierta alguna sino participaciones sobre el **HOTEL** a través del **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Segundo:** En cualquier momento **EL FIDEICOMISO** podrá adquirir para sí de **LOS PARTÍCIPES** derechos de beneficio en el **FIDEICOMISO**, siguiendo para el efecto los parámetros que determine la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, teniendo en consideración los siguientes aspectos principales:

1. Se establecerá por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** el porcentaje o el valor en pesos que podrá reservarse el **FIDEICOMISO** para adquirir derechos.
2. Cuando se disponga por el **COMITÉ FIDUCIARIO** la enajenación de los derechos adquiridos por el **FIDEICOMISO**, su enajenación no podrá ordenarse por un valor inferior al precio de compra del último de los derechos adquiridos por el **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMA NOVENA.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS CERTIFICADOS DE DERECHOS DE BENEFICIO:** La **FIDUCIARIA** expedirá certificados de derechos fiduciarios o **DERECHOS DE BENEFICIO**, firmados por el Director contable o quien haga sus veces en los cuales se indicará:

- a) Nombre completo, identificación y dirección de contacto del(a)(los)(las) titulares del derecho
- b) Cantidad de derechos fiduciarios adquiridos
- c) Valor nominal de cada derecho fiduciario.
- d) Participación porcentual sobre los activos del fideicomiso
- e) Procedimiento para determinar periódicamente el valor intrínseco del Derecho Fiduciario
- f) Indicación de que salvo la cesión a los parientes incluidos dentro del primer grado de consanguinidad o el cónyuge del titular del derecho, la cesión se encuentra limitada por el derecho de preferencia.

**Parágrafo:** La Fiduciaria llevará un libro de registro de beneficiarios donde se anotarán los titulares de los derechos fiduciarios, las cesiones, gravámenes, garantías y demás circunstancias que afecten el derecho de propiedad de los mismos. En lo no regulado por este contrato se aplicarán las normas del Código de Comercio sobre el particular en las sociedades anónimas, acerca de los títulos accionarios y el registro de los accionistas.

**VIGÉSIMA.-RENDIMIENTOS DE LAS DERECHOS DE BENEFICIO:** Los **DERECHOS DE BENEFICIO** Generan eventualmente al **PARTÍCIPE** renta y valorización en los términos de la definición establecida en el numeral 1.8. de la cláusula primera del presente contrato.

La rentabilidad proviene de la operación del **HOTEL**; la administración del mismo será responsabilidad del **OPERADOR HOTELERO** y no de **LA FIDUCIARIA** ni 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

Los eventuales rendimientos a que se refiere esta cláusula, se pagarán trimestralmente en caso de que se den, tercer mes vencido dentro de los quince (15) primeros días hábiles del mes siguiente al que es objeto de pago, correspondientes a las rentas recaudadas por **EL FIDEICOMISO**, una vez realizados los descuentos a que haya lugar. La entrega se hará por parte del **FIDEICOMISO** a través de encargos fiduciarios o abonos en cuentas bancarias que para tales efectos hayan suministrado **LOS PARTÍCIPIES** a **LA FIDUCIARIA**, cualquier cambio que se requiera para la distribución de posibles utilidades lo decidirá el **COMITÉ FIDUCIARIO**.

**Parágrafo:** 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**.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- 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:

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

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- RECAUDO POR EXPLOTACIÓN ECONOMICA DE LAS DERECHOS DE BENEFICIO:** 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:

- 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, amortizaciones, 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**.
- 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

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 9 • PBX (57) (1) 412 4703 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

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

## CAPÍTULO IX ORGANOS DEL FIDEICOMISO

**VIGÉSIMA TERCERA- ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:** Suscrita el "Acta de Entrega" del **PROYECTO** con el **OPERADOR HOTELERO**, cesarán las funciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asignadas en la **FASE PRECONSTRUCTIVA** 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 CONSTRUCTOR**, respecto de los bienes del **FIDEICOMISO**.

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 **LOS PARTICIPES** 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**.

**23.1. 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**, 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,

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

día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de **LOS PARTÍCIPIES** 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 los correos electrónicos que tengan registrados los **PARTÍCIPIES** ante la **FIDUCIARIA** o mediante una publicación en un diario de amplia circulación nacional. Si no fuere convocada la Asamblea en la forma prevista en este numeral, no habrá reunión por derecho propio.

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 por correo electrónico establecido en el contrato de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. A dicho correo electrónico se enviarán adicionalmente la totalidad de comunicaciones y rendiciones a que haya lugar en desarrollo del presente contrato.

## 23.2. 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 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 **PARTÍCIPIES**.
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.

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

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 PARTÍCIPIES**, 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 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

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 410 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

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**.
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.

**23.3. 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

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torres 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 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 al funcionamiento de la Asamblea, se aplicarán las normas del Código de Comercio establecidas para las Asambleas de Accionistas en las sociedades anónimas.

**VIGÉSIMA CUARTA.- DÉCIMA OCTAVA COMITÉ FIDUCIARIO:** Durante la **FASE OPERATIVA**, todos quienes ostenten la calidad de **PARTÍCIPIES** 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.

**24.1. 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, 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**.

**25.2. 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.

### 24.3. FUNCIONES DEL COMITÉ FIDUCIARIO:

1. Someter a consideración de la Asamblea el valor de las cuotas que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del **FIDEICOMISO**.

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 60 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 410 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

2. Considerar los estados financieros del **FIDEICOMISO** que le presente **LA FIDUCIARIA**.
3. Autorizar las pólizas de seguros contra todo riesgo, cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO**.
4. 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.
5. 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**.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 **PARTÍCIPES** o sus causahabientes.
10. Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente contrato.
11. Decidir sobre el reparto de las posibles utilidades que genere la operación, distribución que inicialmente será trimestral como lo dice la cláusula vigésima anterior.
12. 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**.

**VIGÉSIMA QUINTA.- OPERADOR HOTELERO: EL OPERADOR HOTELERO** será el encargado de operar el **HOTEL**, de conformidad con el contrato de operación hotelera o cualquier otra modalidad contractual que al efecto celebrará con el **FIDEICOMISO**, según lo previsto en este contrato. Será el encargado de realizar todas las gestiones propias de este tipo de actividades, de forma tal que ni **LA FIDUCIARIA** ni los **PARTÍCIPES** contraerán

Boatón D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (4) 419 4707 • Fax (57) (1) 419 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

obligaciones de tipo laboral con dichos trabajadores. Los términos económicos del contrato del **OPERADOR HOTELERO** que sea elegido por la Asamblea y el Comité Fiduciario de conformidad con lo establecido en este contrato de fiducia, serán los definidos por la Asamblea y el Comité Fiduciario de acuerdo con lo contemplado en este contrato, y las obligaciones del **OPERADOR HOTELERO** en virtud del mismo estarán en todo contenidas en dicho contrato. Respecto al primer contrato para la operación hotelera permanecerá vigente y será respetado por el **COMITÉ FIDUCIARIO**. Para efectos de las renovaciones y futuros contratos se tendrá a lo dispuesto por el **COMITÉ FIDUCIARIO Y LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.

**VIGÉSIMA SEXTA- AUDITOR:** La operación y administración del **HOTEL** contará con un **AUDITOR** 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**.

**26.1. FUNCIONES:** Serán funciones especiales **del AUDITOR**, además de las que se establezcan en el respectivo contrato, las siguientes:

1. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la operación y administración del **HOTEL** y porque se conserven en debida forma los comprobantes y correspondencia respectivos.
2. Inspeccionar los bienes del **HOTEL** y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos.
3. Impartir instrucciones, practicar inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre la actividad del **HOTEL** desarrollada por el **OPERADOR HOTELERO**.
4. Dar su opinión sobre cualquier informe o balance presentado por el **OPERADOR HOTELERO** al **FIDEICOMISO**, con su dictamen o informe correspondiente.
5. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** que convoque a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** cuando lo estime conveniente.
6. Cumplir con las demás atribuciones que le señale este contrato, o que siendo compatibles con la naturaleza de sus funciones le encomiende la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** o el Comité de Fiduciario.
7. Llevar a cabo la auditoria de la operación y administración del "**HOTEL**".

## CAPÍTULO X OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 27.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 27.2. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 27.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (0) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

**FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**.

- 27.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 27.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 27.6. Rendir cuentas a los **PARTICIPES, CESIONARIOS DE BENEFICIO, ACREEDORES GARANTIZADOS** y **el FIDEICOMITENTE** de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, la cual será remitida a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.

Dicha rendición de cuentas que realizará la **FIDUCIARIA** contendrá, además de la información prevista en el 6.1.4 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Externa No. 029 del 2014 (Básica Jurídica), la siguiente información:

1. El responsable de cada una de las etapas o fases del proyecto y de la operación del mismo.
2. El alcance de las funciones y actividades que realiza la sociedad fiduciaria.
3. El estado actual de las condiciones necesarias para iniciar las diferentes etapas del proyecto, de acuerdo al informe del promotor, constructor, operador o interventor.
4. La indicación del grado de avance del proyecto.
5. Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el proyecto y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
6. Información relevante de la etapa en la que se encuentre el proyecto.
7. Informe sobre el estado del activo subyacente.
8. Informe de resultados de la operación y la gestión en la distribución de excedentes.

No obstante, en caso de que los **PARTICIPES, CESIONARIOS DE BENEFICIO, ACREEDORES GARANTIZADOS** o **el FIDEICOMITENTE**, en su calidad de consumidores financieros requieran información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la **FIDUCIARIA**, podrán elevar dicha petición previo a la celebración de un contrato, durante su ejecución y después de la terminación del mismo, para lo cual disponen del canal de atención de Servicio al cliente Fiduciaria Central S.A. a través del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com).

Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE** podrá acudir a 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](http://www.superfinanciera.gov.co).

- 27.7. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 27.8. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.

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

- 27.9. Adelantar las gestiones y procedimientos tendientes a la verificación de los activos que pretendan ser aportados por todas las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, con el objeto de verificar que los bienes objeto del contrato no provengan de personas cuestionadas por Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo o que sea un bien objeto de extinción de dominio, de acuerdo al **MANUAL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT**, implementado por la **FIDUCIARIA**.
- 27.10. Verificar el adecuado diligenciamiento de la información contenida en el formato de solicitud de vinculación de acuerdo con las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, la cual es suministrada por las personas interesadas en vincularse al **FIDEICOMISO** como **PARTICIPES** al **FIDEICOMITENTE**, quien es el encargado de recopilar y recepcionar dicha información de acuerdo a lo establecido en el numeral 28.7 de la cláusula vigésima octava. La **FIDUCIARIA** procederá a verificar la información de los eventuales **PARTICIPES** por medio de consultas en listas restrictivas y posteriormente el análisis de toda la información, de acuerdo a lo establecido en el documento PV01-INS-002 VERIFICACIÓN DE FORMULARIOS DE SOLICITUD DE VINCULACIÓN, quienes dejarán constancia de la validación efectiva en el espacio designado en el formulario mediante el registro de su firma y fecha de realización de la actividad requerida para concluir sobre la vinculación o no como cliente de la **FIDUCIARIA**.
- 27.11. Gestionar la publicación de una copia de la cartilla diseñada para exponer el funcionamiento del fideicomiso y el rol que desempeña la **FIDUCIARIA** dentro del **PROYECTO** a los terceros interesados en vincularse al proyecto, y realizar las diligencias pertinentes para que ésta se entregue por cualquier medio verificable una copia de la misma junto con el contrato a los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO**. Adicionalmente, los **PARTICIPES** o terceros interesados en conocer el contenido de la cartilla, podrán consultarla en la página web de la Fiduciaria [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).
- 27.12. Informar a los **FIDEICOMITENTES** cualquier situación de la cual llegue a tener conocimiento, que afecte el cumplimiento de la finalidad del presente contrato, entre las cuales se encuentran aquellas que alteren el normal desarrollo del proyecto afecto al patrimonio autónomo.
- 27.13. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

**Parágrafo: 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.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

- 28.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 28.2. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del **FIDEICOMISO**, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el **"HOTEL"** y cumplir con sus obligaciones frente a los **PARTICIPES**.
- 28.3. Recibir a título de comodato precario el bien inmueble, sobre el cual se llevará a cabo el

Bogotá D.C. - Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 8 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fmx (57) (1) 412 4757  
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

- PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- 28.4. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 28.5. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del inmueble citado en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato.
- 28.6. Responder frente a **LA FIDUCIARIA** por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener "la documentación y/o información sobre conocimiento del cliente" de las personas que van a vincularse al **FIDEICOMISO** como **PARTÍCIPE**, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 28.7. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
- 28.8. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto, adjuntando el soporte que acredite la condena en contra.
- 28.9. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en general a cumplir lo que la citada Circular regula en cuanto éste negocio fiduciario, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 28.10. Recibir por parte de la **FIDUCIARIA** la capacitación directamente o a través de las personas designadas por éste como fuerza de ventas, respecto a temas relacionados con sensibilización **SARLFT**, el adecuado diligenciamiento de los formularios de solicitud de vinculación, la estructura del negocio fiduciario que se desarrolla en el presente Contrato de Fiducia Mercantil, el Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC), entre otros, con el objeto de brindar al Consumidor Financiero, información idónea, clara y cierta, previa a la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario que realice el **PARTICIPLE**.
- 28.11. Presentar a la **FIDUCIARIA** el formato de Verificación de Información Previa, en el cual conste que el **PARTICIPLE** ha recibido información completa respecto del Contrato de Fiducia Mercantil y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado 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.
- 28.12. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo

Boatón D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 9 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

- entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
- 28.13. Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los contratos **DE VINCULACION** de las personas interesadas en adquirir las **DERECHOS DE BENEFICIO**.
  - 28.14. Antes de iniciar la **FASE OPERATIVA**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula y en caso de que aplique.
  - 28.15. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el cinco (5) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
  - 28.16. Informar a los **PARTÍCIPIES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
  - 28.17. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
  - 28.18. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
  - 28.19. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia de los inmuebles para constituir el presente **FIDEICOMISO**.
  - 28.20. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
  - 28.21. A no recibir directamente recursos de interesados o **PARTÍCIPIES** y a su vez se hará constar en los contratos de **ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACION**.
  - 28.22. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
  - 28.23. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
  - 28.24. Suscribir en calidad de deudores solidarios o deudores, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.
  - 28.25. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
  - 28.26. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
  - 28.27. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y colaborar con **LA FIDUCIARIA** en

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 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

- actualización de la información en forma veraz y verificable, anualmente y cada vez que ésta lo solicite.
- 28.28. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a favor del **FIDEICOMISO**.
- 28.29. Otorgar en la fecha de firma del presente instrumento público, un (01) pagaré en blanco a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar el pago de la remuneración fiduciaria a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 28.30. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- 28.31. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato. Dicha certificación deberá remitirse a **LA FIDUCIARIA** por medio de correo electrónico al e-mail registrado en la cláusula de domicilio y notificaciones con copia al **INTERVENTOR** y a **LA ENTIDAD**.
- 28.32. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Manifiestan que el texto del presente contrato lo conocen, lo aceptan y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.

**Parágrafo Segundo:** Queda expresamente prohibido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **PARTÍCIPES**.

**VIGÉSIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

29.1. **POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*". Deberá igualmente, exponer al público en los puntos destinados para la promoción del **PROYECTO**, los carteles y afiches de fácil visibilidad, en los cuales se explique de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** dentro del proyecto.

Bogotá, D.C. Av. El Dorado No. 49 - 11 Torre B Piso 8 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

- En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Promocionar los **DERECHOS FIDUCIARIOS** objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos.
- Realizar la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato. Dicha entrevista se realizará teniendo en cuenta la capacitación brindada por la **FIDUCIARIA** en los temas relacionados con sensibilización **SARLFT** y adecuado diligenciamiento de los formularios de solicitud de vinculación, bajo su responsabilidad después de evaluar la coherencia de lo expresado en la entrevista frente a la documentación presentadas, recomendando o no la vinculación al proyecto del cliente potencial y firmara como constancia de su labor en los formatos de solicitud de vinculación, los anterior dado que es el **FIDEICOMITENTE** quien tiene el contacto inicial y directo con cada uno de los interesados en adquirir participación en el **FIDEICOMISO** representada en **DERECHOS DE BENEFICIO**.

Dicho procedimiento es estipulado teniendo en cuenta que: i) Es el **FIDEICOMITENTE** quien tiene el contacto inicial y directo con cada uno de los interesados en adquirir participación en el **FIDEICOMISO** representada en **DERECHOS DE BENEFICIO**, ii) Observando el volumen de derechos fiduciarios que conformen el **FIDEICOMISO**, se pueda realizar una gestión diligente y efectiva que permita a la **FIDUCIARIA** prevenir que sea utilizada como instrumento de ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero o bienes provenientes de actividades relacionadas con el LA/FT o para apariencia de legalidad a las transacciones y fondos vinculados con las mismas.

- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a los **DERECHOS DE BENEFICIO** que conformarán el **FIDEICOMISO**.
- Acompañar y asistir a los **PARTÍCIPE** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para su respectivo registro en los libros del **FIDEICOMISO**.
- Entregar de manera previa a la celebración del contrato de encargo fiduciario individual de vinculación, los documentos que se relacionan en el “Documento de Verificación de información previa”, el cual deberá ser suscrito por el **PARTICEPE**, con el objeto de que la fiduciaria pueda llevar control respecto del cumplimiento de dicha obligación a cargo del fideicomitente, garantizar el cumplimiento de las directrices que contempla la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y consecuentemente garantizar los derechos de los consumidores financieros. Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, copia del “Documento de Verificación de información previa” suscrito por el **PARTICEPE**.

29.2. **POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume las siguientes obligaciones:  
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

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico.
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizar los trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decreten el punto de equilibrio del proyecto, si hubiere lugar a ello.
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **PARTÍCIPES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias que compondrán el **HOTEL**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **PARTÍCIPES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de **DERECHOS FIDUCIARIOS**. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento

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

necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

29.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los dos inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- Autorizar conjuntamente con el **SUPERVISOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.

• Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados

en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL SUPERVISOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.

- Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS PARTÍCIPIES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desglobo catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS PARTÍCIPIES** ante la Oficina competente de la ciudad.

29.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumen las siguientes obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- Suscribir los contratos de **ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. **Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA, el**

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

**FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.

- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE** y el **INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar al **OPERADOR HOTELERO** un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PARTÍCIPIES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos para el **HOTEL**.
- Controlar la contratación de personas, sub contratistas, pro**INTERVENTORES**, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE**, ostenta la calidad de enajenador.
- Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **PARTÍCIPIES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:**
  - i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al 30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al 30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **PARTÍCIPIES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.

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

**Parágrafo Primero:** Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

## CAPÍTULO XI DERECHOS DE LAS PARTES

**TRIGÉSIMA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 30.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 30.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 30.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 30.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 31.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
- 31.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 31.3. Exigir a **EL FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 31.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- 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

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

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 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 **PARTÍCIPIES CESIONARIOS** ni se compromete a la entrega de sumas

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

- 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.

**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.

## CAPÍTULO XII GESTION DE RIESGOS

**TRIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO:** Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, 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

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 62 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4767 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

de las obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** 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 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 que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte , y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los límites.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ**: **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentran consignadas en el Manual de Riesgos. No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** conocen y aceptan que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. Este riesgo hace referencia al riesgo de liquidez derivado de la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva de la Fiduciaria.

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.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

### CAPÍTULO XIII GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

**TRIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS**: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** así como las comisiones fiduciarias y en general,

cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil. A partir del inicio de la FASE DE OPERACIÓN la totalidad de costos, gastos y comisiones que se generen con ocasión del presente contrato, serán de cargo del FIDEICOMISO y en su defecto de LOS PARTÍCIPES.

**Parágrafo:** Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**Parágrafo Segundo:** Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

**TRIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN:** Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de \_\_\_\_\_ **MONEDA LEGAL (\$ \_\_\_\_\_,oo M/L)** más IVA como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Una comisión de administración mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** más IVA, que se generarán y causarán a partir de la firma de éste contrato hasta el cumplimiento de la **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO**.
- 25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** más IVA, que se causará y generará a partir del inicio de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN hasta el inicio de la FASE DE OPERACIÓN**.
- 25.4. En la **FASE DE OPERACIÓN**, se cobrará el \_\_\_\_\_ más IVA.
- 25.5. Una comisión equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más IVA, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. Igualmente se cobrará esta comisión por la suscripción del contrato con el OPERADOR HOTELERO, EL AUDITOR Y demás contratos que tenga que suscribir la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo documento.
- 25.6. En la **ETAPA DE LIQUIDACIÓN** se cobrará \_\_\_\_\_ **SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más IVA y hasta la terminación del contrato de fiducia

25.7. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como

Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaría General:** Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE**. En caso contrario, LA FIDUCIARIA no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

**Parágrafo Primero:** Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos antes de la fase de operación será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO** antes de la etapa de operación, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4\*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

**Parágrafo Segundo:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

**Parágrafo tercero:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

**Parágrafo cuarto:** La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a realizar el pago

Baroté D.C. Av. El Dorado No. 46 A - 51 Torre B Piso 9 PBX (57) (1) 410 4707 - Fax (57) (1) 410 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

**Parágrafo quinto:** 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.

## CAPÍTULO XIV DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**TRIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN:** El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá una vigencia de treinta (30) años, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, plazo que se prorrogará automáticamente hasta cumplir con el objeto del presente contrato o en caso de que existan recursos o bienes objeto de administración a menos que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, indique lo contrario mediante comunicación escrita. La Fiduciaria debe notificar por escrito, la prórroga automática antes de que se vena el término inicial.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN:** El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 37.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 37.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 37.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 37.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 37.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 37.6. Por la revocación de **EL FIDEICOMITENTE** conforme a la ley.
- 37.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 37.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** en suministrar información veraz y verificable que solicite **LA FIDUCIARIA** para fines de actualización anual o las veces que lo requiera, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del contrato de Fiducia Mercantil, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **FIDEICOMITENTE** través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quien tendrá el término de cinco (5) días hábiles

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 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

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 FIDEICOMITENTE** no ha subsanado la causal objetiva de terminación del contrato de Fiducia Mercantil expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última 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.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en este contrato.

## CAPÍTULO XV LIQUIDACIÓN

**TRIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN:** en el presente contrato se establecen tras formas de liquidación, así: i) Liquidación parcial sin terminación del contrato, ii) Liquidación anticipada con terminación del contrato y iii) Liquidación final.

**38.1 LIQUIDACIÓN PARCIAL SIN TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Al finalizar la etapa constructiva, se procederá a realizar una liquidación parcial con la finalidad de determinar la utilidad o beneficio del fideicomitente en la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario. Dicho beneficio se determinará aplicando el siguiente procedimiento:

**LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión hasta esa fase.

Seguidamente **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.

**EL FIDEICOMITENTE** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes.

**LA FIDUCIARIA** procederá seguidamente a entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los excedentes que se encuentren en el fideicomiso, previo registro de los **PARTÍCIPE(S)** como titulares de los derechos de beneficio que les corresponda según el encargo fiduciario suscrito y pagado. Así mismo se procederá a registrar a los beneficiarios A como titulares de los derechos de beneficio que les corresponde según el presente contrato.

Con esta liquidación parcial no se da por terminado el contrato y una vez finalizada se procederá a ejecutar la fase de operación del contrato.

**38.2 LIQUIDACIÓN FINAL.** Terminado el contrato por cualquiera de las causales establecidas en la

ley o el contrato, se procederá a realizar la liquidación total del fideicomiso, así:

**LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión hasta esa fase.

**Seguidamente LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.

**Los PARTICIPES al momento de la liquidación final se obligan a** pagar las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes.

**LA FIDUCIARIA** presentará un informe a la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones a más tardar dentro de los 30 días siguientes a su presentación, sin perjuicio de que **pueda** presentar observaciones en cualquier momento, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.

**LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato, respetando siempre la participación de los PARTICIPES en los bienes del fideicomiso.

**Parágrafo Primero:** Para efectos de la liquidación del presente contrato, EL **FIDEICOMITENTE** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE**, y el **INTERVENTOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **INTERVENTOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 49 A - 51 Torre B Pta 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4751  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, a **EL FIDEICOMITENTE** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

**TRIGÉSIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA:** Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 39.1. **EL FIDEICOMITENTE:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.
- 39.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 39.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 39.4. Dado el caso **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitidos con la construcción hasta ese momento levantada a quien corresponda, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.
- 39.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE** entrará a responder a cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

## CAPÍTULO XI DOMICILIO

**CUADRAGÉSIMA.-DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

### EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

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:**

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Ciudad: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

**EL FIDEICOMITENTE** se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL FIDEICOMITENTE**, **BENEFICIARIOS** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **EL FIDEICOMITENTE**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
  - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

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

## CAPÍTULO XII REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO.- EL FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro 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](http://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.

## CAPÍTULO XIII DIFERENCIAS

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- 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:

42.1 La negociación directa. El consumidor podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas a través de: (i) el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com), dispuesto por Fiduciaria Central S.A. para atención 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](mailto: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](http://www.superfinanciera.gov.co).

42.3 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, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

42.4 La jurisdicción ordinaria.

## CAPÍTULO XIV NIT.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO** que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

## CAPÍTULO XV CONFLICTO DE INTERÉS

**CUADRAGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. La **FIDUCIARIA** velará por que no existan conflictos de interés que afecten el cumplimiento del objeto del presente contrato.

En el evento en que durante la ejecución del presente contrato **FIDUCIARIA** llegase a identificar situaciones que generen o pudieren generar conflictos de interés, las revelará a **LA ASAMBLEA GENERAL DE BENEFICIARIOS** para que ésta tome las decisiones pertinentes para controlar y gestionar adecuadamente dichos conflictos de interés. Dichas decisiones serán tomadas teniendo en cuenta el quorum deliberatorio establecido en el numeral 4.5 de la cláusula cuarta del presente contrato.

**CUADRAGÉSIMA QUINTA.-MANIFESTACION DE LOS BENEFICIARIOS:** Los beneficiarios manifiestan que se vinculan y aceptan el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima quinta, 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 **BENEFICIO**, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de EL **FIDEICOMITENTE**.

## CAPITULO XVI MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD – TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

**CUADRAGÉSIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO:** Todas las obligaciones contenidas en el

presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

**CUADRAGÉSIMA SEPTIMA.- 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 presente contrato 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](http://www.fiducentral.com), que el **FIDEICOMITENTE** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en DOS (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los \_\_\_\_\_.

**LA FIDUCIARIA,**

\_\_\_\_\_  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
NIT 800.171.372-1

**EL 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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407