



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO TCHERASSI HOTEL+SPA  
ADVERTENCIAS**

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 Superintendencia Financiera de Colombia, Anexo 4, Título Quinto, Capítulo Primero, numeral 2.1 referente a la Redacción y presentación de contratos fiduciarios<sup>1</sup>, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TCHERASSI HOTEL+SPA, implica la aceptación por parte de EL(LOS) PARTICIPE(S) de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en los CONVENIOS DE VINCULACIÓN como PARTICIPE(S) que suscriban. En particular se destacan las que se enumeran a continuación las cláusulas que implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL(LOS) PARTICIPE(S):

1. En el evento que los bienes transferidos por EL FIDEICOMITENTE a título de fiducia mercantil para la conformación o incremento del fideicomiso sean perseguidos por acreedores anteriores a la constitución del fideicomiso, EL FIDEICOMITENTE deberá mantener a salvo el patrimonio autónomo y pagará a éste como multa el doble del valor que se persiga, en los términos del párrafo del numeral 5.1. de la cláusula quinta del contrato de fiducia mercantil.
2. Si por cualquier motivo, no se cumplieren los requisitos establecidos para dar inicio a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN dentro del término establecido, ACCION deberá dejar a disposición de los partícipes los recursos por ellos entregados, más los rendimientos generados.
3. De conformidad con lo establecido en el numeral 1.6. de los antecedentes del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el numeral 1.6. de los antecedentes del CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, 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 ETAPA PREVIA el derecho a instruir a ACCIÓN con respecto a la forma en que deben ser invertidos los recursos por ellos aportados, hasta tanto, los mismos deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del contrato de vinculación o, en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de los recursos; b) durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, tendrá derechos en el fideicomiso equivalentes a los aportes que haya 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 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del

<sup>1</sup> Circular 046 de 2008 Superintendencia Financiera de Colombia Título Quinto Capítulo Primero "2.1 Redacción y presentación. Los contratos deben redactarse en términos sencillos, de forma tal que sean de fácil comprensión para los usuarios; los caracteres tipográficos deben ser fácilmente legibles y reflejar con claridad, fidelidad y precisión las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato para cada una de las partes que se vinculen a él, independientemente de su posición contractual.

En los contratos de adhesión o de utilización masiva, toda cláusula limitativa y en general las sanciones, penalizaciones o cláusulas penales a cargo de los fideicomitentes o beneficiarios, deberán presentarse en caracteres destacados, en la primera página del contrato y dejarse constancia, en el momento de la suscripción o celebración del contrato, de que el firmante las conoció y aceptó."



FIDEICOMISO. c) La participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establezca en los contratos de vinculación, se hará efectiva cuando EL FIDEICOMITENTE haya entregado el PROYECTO al OPERADOR 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 correspondiente 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 conformó el FIDEICOMISO y en el evento que se decida en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, dar por terminada la etapa de operación, tendrán derecho a que se les transfieran los bienes que conformen el fideicomiso, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el numeral 10.2.9. de la cláusula décima del mencionado contrato de fiducia mercantil.

4. De conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del 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 la cláusula sexta numeral 6.1.1. del CONTRATO DE FIDUCIA o ii) se produzca el desistimiento de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y en el CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
5. En los términos de la cláusula cuarta del CONTRATO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, EL(LOS) PARTICIPE(S), a partir de su vinculación al FIDEICOMISO, tendrá las obligaciones que se establecen en el CONTRATO DE FIDUCIA, en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN los cuales regularán la relación.
6. EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) PARTICIPE(S) al momento de la suscripción del documento de contrato de vinculación o la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA tienen la opción de definir la inversión a la cual se destinarán los recursos que aporten hasta que se cumplan los presupuestos para realizar LA ENTREGA DE RECURSOS previstos en la cláusula primera numeral 1.8. y sexta numeral 6.1.1. del CONTRATO DE FIDUCIA, que son las mismas establecidas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN en la cláusula quinta, momento en el cual sus recursos serán girados para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

A continuación se describen las condiciones de entrega de recursos, así:

- a. Que se haya obtenido la Licencia de Construcción del Proyecto.
- b. Que se hayan transferido al FIDEICOMISO los derechos fiduciarios y posición contractual de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO DARUMA, en el que se encuentra el predio descrito en el numeral 4.1. de la cláusula Cuarta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL o se haya integrado el FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO DARUMA conservando las cláusulas de éste contrato.
- c. Que se haya obtenido el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO el cual se entenderá obtenido con la acreditación por parte de EL FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR de las condiciones de inicio de las obras, esto es, de todos los permisos y requisitos técnicos y jurídicos, elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros para la construcción y



desarrollo del PROYECTO, y que se haya obtenido mediante la celebración de los contratos de vinculación con PARTICIPES, los compromisos de aporte de los recursos que sean necesarios para la terminación de EL PROYECTO y su correspondiente dotación - que está determinado en la firma de mínimo trescientos veinte (320) derechos fiduciarios de un total de cuatrocientos (400) derechos fiduciarios.

El término para que EL FIDEICOMITENTE acrediten las condiciones antes establecidas es de DOCE (12) meses prorrogables por DOCE (12) meses más, contados a partir de la fecha de suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

7. 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 recursos – cumplimiento de los requisitos para la ETAPA PREVIA y permanecerán a título de encargo fiduciario de conformidad con lo previsto en la cláusula segunda (2) y tercera (3) del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
8. 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, de acuerdo con lo previsto en la cláusula segunda (2) del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
9. EL(LOS) PARTICIPE(S) que suscriba(n) un CONTRATO DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN podrán desistir en caso de que no se encuentren de acuerdo con las modificaciones que se aprueben al CONTRATO DE FIDUCIA, sin penalidad alguna conforme se desprende de la cláusula vigésima séptima del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
10. En caso que EL(LOS) PARTICIPE(S) presenten mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, se entenderá que desisten de su compromiso y se les aplicarán las sanciones previstas en la cláusula décima del CONTRATO DE VINCULACIÓN y la cláusula novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, equivalente al veinte por ciento (20%) del total de los recursos que EL(LOS) PARTICIPE(S) se obliga(n) a aportar al FIDEICOMISO sin que en todo caso dicha suma exceda el valor de los recursos aportados, mediante el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. En tal evento EL FIDEICOMITENTE quedará en libertad de vincular con relación a(l)(los) DERECHO
11. (S) FIDUCIARIO(S) 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; de igual forma se procederá en el CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. 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.



12. En caso de fijarse con posterioridad a la fecha de suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN un nuevo impuesto que grave esta negociación, su valor deberá ser asumido íntegramente por EL(LOS) PARTICIPE(S), quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de que se dé inicio a la ETAPA DE OPERACIÓN, lo anterior se desprende del parágrafo de la cláusula octava del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el parágrafo de la cláusula séptima del CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
13. EL FIDEICOMITENTE, EL(LOS) PARTICIPE(S) deberá(n) cumplir con su obligación de actualizar la información en los términos previstos en la cláusula décima séptima del CONTRATO DE VINCULACIÓN, cláusula décima sexta del CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN y la cláusula trigésima tercera del CONTRATO DE FIDUCIA y en caso de incumplimiento ACCIÓN podrá dar por terminado el CONTRATO DE FIDUCIA respecto de EL FIDEICOMITENTE, EL(LOS) PARTICIPE(S) incumplido(s) en los términos indicados en las cláusulas citadas.
14. Las obligaciones de EL(LOS) PARTICIPE(S) se encuentra(n) en la CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA del CONTRATO DE FIDUCIA, en la cláusula cuarta del CONTRATO DE VINCULACIÓN y en la cláusula cuarta del CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
15. 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 la cláusula décima (10) numeral 10.2.4. del contrato de FIDUCIA MERCANTIL.
16. EL(LOS) PARTICIPE(S) aceptan que las obligaciones de ACCIÓN son de medio y no de resultado por lo que en ningún caso ACCIÓN compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA, de acuerdo con lo previsto en la cláusula DÉCIMA NOVENA (19) del mismo.
17. ACCIÓN no asume responsabilidad respecto de: i) el cumplimiento de las condiciones de viabilidad del Proyecto, ii) el cumplimiento de los presupuestos para realizar la ENTREGA DE RECURSOS por la culminación de la ETAPA PREVIA, y iii) El desarrollo del proyecto inmobiliario y la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, todo lo cual se contempla en el numeral 19.2 la cláusula décima novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el numeral 18.2 de la cláusula décima octava del CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
18. La remuneración que percibirá ACCIÓN es la prevista en la cláusula vigésima quinta (25) del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, décima segunda (12) del CONTRATO DE VINCULACIÓN y décima primera (11) del CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.



19. La decisión de modificar el contrato de fiducia mercantil en la ETAPA DE OPERACIÓN corresponde al COMITÉ DE BENEFICIARIOS y requiere del voto favorable de por lo menos la mayoría simple, de acuerdo con lo previsto en la cláusula undécima numeral 11.4.3. del CONTRATO DE FIDUCIA.
20. La convocatoria de reuniones de la Asamblea de Beneficiarios puede ser solicitada por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los derechos en el FIDEICOMISO o por el Comité de Beneficiarios, de acuerdo con lo previsto por la cláusula décima primera (11) del CONTRATO DE FIDUCIA.
21. Según lo previsto en la cláusula vigésima cuarta (24) 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 ACCIÓN, causarán intereses a la máxima tasa de mora legal comercial permitida.
22. En la cláusula vigésima octava (28) del CONTRATO DE FIDUCIA se establecen las causales de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, al igual que en el CONTRATOS DE VINCULACIÓN en la cláusula décima cuarta y en el CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN en la cláusula décima tercera.
23. En la cláusula trigésima primera (31) del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL se regula la liquidación del FIDEICOMISO en la ETAPA DE DESARROLLO y en LA ETAPA 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 su enajenación de los activos del fideicomiso, de acuerdo con los derechos fiduciarios que les correspondan.
24. De acuerdo con lo previsto en la cláusula vigésima cuarta (24) del 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 la ETAPA DE DESARROLLO y de LOS PARTICIPES durante la ETAPA 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.
25. El párrafo de la cláusula DÉCIMA OCTAVA (18) del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL establece que en ningún caso EL FIDEICOMITENTE y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los PARTICIPES, así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.
26. EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el CONTRATO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA



DE CONSTRUCCIÓN, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y remplace y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad, lo anterior se desprende de la cláusula vigésima del CONTRATO DE VINCULACIÓN y décima novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

27. Que en la cláusula decima novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN y décima octava del CONTRATO DE VINCULACIÓN – ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, se establecen las declaraciones especiales de(l) (los) PARICIPE(S); a continuación se resaltan de dicha cláusula las causas por las cuales se puede prorrogar el término de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, el cual será igual al de la suspensión de trabajos que se originen con ocasión de:

“(…)\_\_\_\_\_

- a. fuerza mayor o caso fortuito,
- b. Demora en la instalación de los servicios públicos,
- c. Escasez probada de materiales de construcción,
- d. Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto,
- e. Huelga del personal de EL FIDEICOMITENTE en su condición de GERENTE DEL PROYECTO y/o del CONSTRUCTOR, de sus contratistas o proveedores.
- f. Por causas no imputables al FIDEICOMITENTE. (...)

SERGIO ENRIQUE PINILLA ESCOBAR mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con cedula de ciudadanía número 79.871.145 de Bogota, quien en el presente acto obra como representante legal de la sociedad TCHOTELES S.A.S., constituida por documento privado sin número de asamblea de accionistas del once (11) de junio de dos mil trece (2013), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogota el cuatro (4) de Julio de dos mil trece (2013) bajo el número 01744790 de libro IX, identificada con el NIT 900.631.848-0,, quién en dicha calidad manifiesta ha leído, comprendido y, por tanto, aceptado las cláusulas limitativas, restrictivas y sancionatorias señaladas anteriormente.

SERGIO ENRIQUE PINILLA ESCOBAR  
C.C. 79.871.145 de Bogota,  
Representante legal  
TCHOTELES S.A.S.,



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL –  
CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO TCHERASSI HOTEL+SPA**

- a. **SERGIO ENRIQUE PINILLA ESCOBAR** mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.871.145 de Bogotá, quien en el presente acto obra como representante legal de la sociedad **TCHOTELES S.A.S.**, constituida por documento privado sin número de asamblea de accionistas del once (11) de junio de dos mil trece (2013), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el cuatro (4) de Julio de dos mil trece (2013) bajo el número 01744790 de libro IX, identificada con el NIT 900.631.848-0, tal y como consta en el certificado de Cámara de Comercio adjunto, sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.
- b. **OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 16.919.570 expedida en Cali, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, la Superintendencia Financiera de Colombia, y el poder documentos que se adjuntan, sociedad que en adelante y para los efectos del presente otrosí se denominará **ACCIÓN** o la **FIDUCIARIA**, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable:

Hemos acordado celebrar contrato de fiducia mercantil el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas contenidas en los Códigos de Comercio y Civil colombianos:

**CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1.1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denomina **FIDEICOMISO TCHERASSI HOTEL+SPA**
- 1.2. FIDUCIARIA:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- 1.3. FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad que comparece como tal al inicio del presente contrato, quien es la encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del **PROYECTO**, así como el desarrollo total del mismo.
- 1.4. CONTRATO DE FIDUCIA:** Corresponde al presente **CONTRATO DE FIDUCIA** mercantil de administración, con sus adiciones o modificaciones y los **DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN**. El contrato se regula por sus cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo dispuesto en las demás normas vigentes.



**1.5. PROYECTO:** Consiste en la construcción de un edificio destinado a uso Hotelero y servicios complementarios que se denominará **TCHERASSI HOTEL+SPA**, constará de 42 suites, además el hotel tendrá: 1. Un restaurante en el semisótano, 2. Un roof-top bar con una piscina en el último piso del edificio y 3. Una boutique en el primer piso del hotel, que se desarrollará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 060-40198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. En todo caso, la descripción detallada del proyecto consta en el Anexo 2 que hace parte integral del presente contrato. También se encuentra enmarcada dentro de del proyecto la adquisición de la **MANSION TCHERASSI** que hoy funciona en una casa restaurada en el centro histórico de cartagena exactamente en la carrera 6 No. 6-21 con numero de matricula 060-184461 y que actualmente consta de 7 habitaciones, 4 piscinas, 1 spa, 1 restaurante y areas de administración, la cual se adquirirá por el **FIDEICOMISO** una vez se alcancen las condiciones establecidas para la culminación de la **FASE PREVIA**, momento a partir del cual se recibirán en el **FIDEICOMISO** los recursos que correspondan derivados del contrato de operación que se suscriba con el **OPERADOR**, en todo caso, los recursos que se generen por dicha operación serán girados a favor de los **BENEFICIARIOS** una vez haya iniciado la Operación del **TCHERASSI HOTEL+SPA**. Una vez culminada la construcción de **TCHERASSI HOTEL+SPA**, se entenderá por proyecto para efectos de operación la explotación económica del **HOTEL TCHERASSI HOTEL+SPA** y la **MANSIÓN TCHERASSI**.

**1.6. PARTICIPES:** Personas naturales o jurídicas que hayan suscrito un **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, con el fin de obtener, a) durante **FASE PREVIA de la ETAPA DE DESARROLLO** el derecho a instruir a **ACCION** con respecto a la forma en que deben ser invertidos los recursos por ellos aportados, hasta tanto, los mismos deban ser entregados a **EL 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 los recursos; 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** de la **ETAPA DE DESARROLLO** del **FIDEICOMISO**.

La participación en el **FIDEICOMISO** en el porcentaje que se establezca en el correspondiente **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, se hará efectiva cuando **EL FIDEICOMITENTE** hayan entregado el **PROYECTO** al **OPERADOR** y **EL(LOS) PARTICIPE(S)** haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el presente contrato, momento a partir del cual tendrá(n) derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de **EL(LOS) PARTICIPE(S)** en los términos del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se conformó el **FIDEICOMISO** y en el evento que se decida en los términos del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dar por terminada la etapa de operación, tendrán derecho a que se les transfieran los bienes que conformen el fideicomiso en común y proindiviso, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el numeral 10.2.9. de la cláusula décima del presente contrato.

**1.7. CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS:** La entrega de recursos aportados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)** para el desarrollo del proyecto serán entregados a órdenes de **EL FIDEICOMITENTE**, previamente aprobadas por **EL INTERVENTOR**, una vez se de cumplimiento a las condiciones establecidas en el presente contrato para acreditar las condiciones para la culminación de la **FASE PREVIA** establecidas en la cláusula sexta numeral 6.1.1. y en la cláusula primera numeral 1.8 del presente contrato de fiducia mercantil.





- 1.8. PUNTO DE EQUILIBRIO.** Consiste en la acreditación por parte de **EL FIDEICOMITENTE** y el **INTERVENTOR** de las condiciones de inicio de las obras, esto es, de todos los permisos y requisitos técnicos y jurídicos, elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros para la construcción y desarrollo del **PROYECTO** y que se haya obtenido mediante la celebración de los contratos de vinculación con **PARTICIPES**, compromisos de aportes que asciendan al Ochenta por Ciento (80%) de los derechos fiduciarios correspondientes a **TRESCIENTOS VEINTE (320) DERECHOS FIDUCIARIOS** de un total de **CUATROCIENTOS (400) DERECHOS FIDUCIARIOS**, de conformidad con el presupuesto que sea entregado por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 1.9. DERECHOS FIDUCIARIOS:** Corresponde a la unidad de medida que permite determinar el porcentaje de derechos y obligaciones que le corresponden a **EL(LOS) PARTICIPE(S)** durante la **ETAPA DE OPERACIÓN** con ocasión de su vinculación al **FIDEICOMISO**, es decir permiten determinar su participación en el mismo, para todos los efectos el patrimonio autónomo constará en total de **CUATROCIENTOS (400) DERECHOS FIDUCIARIOS**; lo anterior sin perjuicio de los derechos que tienen **EL(LOS) PARTICIPE(S)** inherentes a su condición en cada una de las **FASES** y **ETAPAS** del **FIDEICOMISO**.
- 1.10. EL OPERADOR:** Será la persona con la cual el **FIDEICOMISO** celebre el correspondiente contrato para propósitos de la explotación económica y operación del **PROYECTO**, de conformidad con la instrucción inicial que para el efecto determine **EL FIDEICOMITENTE**.
- 1.11. CONTRATO DE VINCULACION:** Contrato que celebrarán **EL FIDEICOMITENTE** y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, con los terceros que se vincularán al presente **FIDEICOMISO** y que adquirirán los derechos inherentes a los **PARTICIPES**, mediante el aporte de los recursos cuyo monto y forma de pago se establecerá en el respectivo contrato.
- 1.12. JUNTA DE FIDEICOMITENTES:** Es el máximo órgano del **FIDEICOMISO** en la Etapa de Desarrollo – **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, integrado en la forma establecida en la cláusula sexta numeral 6.1.2., párrafo segundo.
- 1.13. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:** Es el máximo órgano de dirección del **FIDEICOMISO** durante la **ETAPA DE OPERACIÓN**, conformado por los **PARTICIPES** en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato.
- 1.14. COMITÉ DE BENEFICIARIOS:** Es el órgano de administración del fideicomiso durante la **ETAPA DE OPERACIÓN**, elegido por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.
- 1.15. ETAPAS DEL CONTRATO:** El presente contrato de fiducia se desarrollará en dos etapas: Etapa de Desarrollo y Etapa de Operación.
- 1.16. ETAPA DE DESARROLLO:** En esta etapa **EL FIDEICOMITENTE** se comprometen a adelantar, por su cuenta y riesgo, en los términos del presente contrato, la promoción, estructuración y construcción del **PROYECTO**. La Etapa de Desarrollo del **PROYECTO** se subdivide en **FASE PREVIA** y **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, así:
- 1.16.1. FASE PREVIA:** Va desde la fecha de firma del presente contrato, hasta que se estudie y defina la viabilidad financiera, técnica y jurídica del **PROYECTO**, se obtengan los permisos y licencias legalmente necesarios para el desarrollo del mismo, y se obtenga la vinculación de **LOS PARTICIPES** necesarios para obtener el **PUNTO DE EQUILIBRIO** del **PROYECTO**, en los términos del numeral 1.8. de la cláusula primera del presente contrato. Cumplidas estas condiciones, **EL FIDEICOMITENTE** enviarán una comunicación al **FIDEICOMISO** en tal sentido, de forma tal que se pueda dar inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- 1.15.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Va desde la terminación de la **FASE PREVIA** hasta la firma del Acta de terminación de la Obra, suscrita por **EL FIDEICOMITENTE**, el **INTERVENTOR** y **EL OPERADOR**.



- 1.15.3. **ETAPA DE OPERACIÓN:** Va desde la fecha del Acta de entrega del **PROYECTO** suscrita por **EL FIDEICOMITENTE** y el **INTERVENTOR** con el **OPERADOR**, hasta la liquidación del **FIDEICOMISO**. Su objeto es la administración por parte del **OPERADOR** en la forma establecida en el respectivo contrato, y la entrega a **LOS PARTICIPES** del resultado de la explotación del establecimiento de comercio resultante del desarrollo del Proyecto. No obstante lo anterior, una vez concluida la **FASE PREVIA** iniciará la **FASE DE OPERACIÓN** de la **MANSIÓN TCHERASSI**, pero los recursos derivados de esta operación, serán distribuidos en los términos que se indican más adelante.
- 1.17. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por **LA FIDUCIARIA** de una terna presentada por **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar el control y vigilancia administrativa, técnica y financiera del **PROYECTO**, como un mecanismo de protección de los intereses de **LOS PARTICIPES**.
- 1.18. **AUDITOR:** Será la persona natural o jurídica encargada de auditar la Operación del **PROYECTO** y colaborar en la evaluación de la gestión de la operación y servicio del **PROYECTO**, velando porque los rendimientos para los **PARTICIPES** sean los adecuados. Además el **AUDITOR** revisará la contabilidad del Operador relacionada con ésta actividad, velando por que la misma se refleje fielmente en los libros y comprobantes de acuerdo con las normas legales vigentes, de revisar los informes y balances que debe presentar el Operador al Fideicomiso, al igual que velar para que los inventarios, muebles, dotación y equipos del **PROYECTO** se mantengan actualizados. La auditoria del **PROYECTO** se llevará de conformidad con el contrato que al efecto se suscriba por **EL FIDEICOMISO** con el **AUDITOR**.
- 1.19. **COORDINADOR DEL COMITE:** El Comité de Beneficiarios designará a una persona que será la encargada de servir de puente y canal de información entre el **FIDEICOMISO** y **EL COMITÉ DE BENEFICIARIOS**, con las funciones que se establecen en el presente contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO:** El objeto de este contrato consiste en que la **FIDUCIARIA:**

- 2.1. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO** y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente, junto con las mejoras que se realicen o las que se le incorporen de acuerdo con lo previsto en la Ley.
- 2.2. Permita desarrollar el **PROYECTO** en los inmuebles del **FIDEICOMISO** por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE**, bajo la exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa de **EL FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.
- 2.3. Reciba y administre para el **FIDEICOMISO** los recursos que aporten **LOS PARTICIPES**.
- 2.4. Obtenidas las condiciones para el inicio del **PROYECTO**, entregue a **EL FIDEICOMITENTE**, previa autorización del **INTERVENTOR**, los recursos que se le soliciten;
- 2.5. En el evento en que, de conformidad con lo previsto más adelante, **EL FIDEICOMITENTE** decida no llevar a cabo el **PROYECTO**, reintegre a **EL FIDEICOMITENTE** los inmuebles del **FIDEICOMISO** y a **LOS PARTICIPES** el valor de los recursos por ellos entregados, más los rendimientos correspondientes que eventualmente se hubieren generado.
- 2.6. Suscribir el Contrato para la explotación comercial del **PROYECTO** en los términos y condiciones que para el efecto indicará **EL FIDEICOMITENTE**.
- 2.7. Otorgue en su condición de vocera del patrimonio autónomo titular del derecho de dominio de(l)(los) inmueble(s) en que se desarrollará el **PROYECTO**, poderes o autorizaciones a **EL FIDEICOMITENTE**, para que éste suscriba o realice los trámites necesarios para solicitar y/o tramitar licencias y/o la instalación de servicios en el(los) inmueble(s) del **FIDEICOMISO**, que sean necesaria para el adecuado desarrollo del **PROYECTO**.



- 2.8. Entregue a LOS PARTICIPES los excedentes de la ETAPA DE OPERACIÓN que de acuerdo con su participación en el FIDEICOMISO les corresponda, todo de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente CONTRATO.
- 2.9. A la liquidación del presente contrato, transfiera la propiedad sobre las áreas a LOS PARTICIPES de acuerdo con su participación en el fideicomiso, o el producto de su venta o enajenación de conformidad con lo establecido en el presente contrato
- 2.10 Invierta los dineros que ingresen al FIDEICOMISO, hasta que deban ser girados en los términos del presente contrato, en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO.  
En el caso que EL FIDEICOMITENTE determine que los recursos se inviertan en Fondo Abierto ACCIÓN UNO los costos, gastos y comisiones que se descontarán serán los establecidos en el correspondiente reglamento de inversión.

PARÁGRAFO: El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a ACCION, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en la precedencia, será para EL FIDEICOMITENTE; en todo caso, ACCIÓN en el evento que se presenten pérdidas excesivas por las inversiones de los recursos instruidas por EL FIDEICOMITENTE podrá previo acuerdo con EL FIDEICOMITENTE variar las inversiones.

CLÁUSULA TERCERA.- IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es en principio irrevocable, pero podrá ser objeto de modificaciones salvo que se decida su adición, modificación proroga en los términos de la cláusula vigésima séptima del presente contrato de fiducia mercantil.

CLÁUSULA CUARTA.- TRANSFERENCIAS:

4.1. Al FIDEICOMISO serán transferidos lo bienes que a continuación se determinan:

- A) La posición contractual de Fideicomitente y Beneficiario sobre el **FIDEICOMISO DARUMA** administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., el cual es propietario del Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número N° 060-40198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el cual deberá contar con estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice y podrá encontrarse hipotecado para garantizar un crédito constructor que viabilice el desarrollo del PROYECTO. En el mismo sentido transferirá al fideicomiso el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 060-184461.

Parágrafo Primero.- El presente fideicomiso se integrará, quedando uno solo, con el FIDEICOMISO DARUMA, en forma previa a la culminación de la FASE PREVIA, siempre que las disposiciones establecidas en el presente contrato se adopten en su integridad en el texto que resulte de dicha integración.

- B) A la celebración del presente contrato la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$2.000.000,00) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE.

Parágrafo Primero: EL FIDEICOMITENTE para efectos contables certificarán y reportará a la FIDUCIARIA el valor de las actividades efectivamente aportadas por EL FIDEICOMITENTE al FIDEICOMISO, durante el desarrollo del proyecto.



#### CLÁUSULA QUINTA.- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO:

5.1. De conformidad con los artículos 1226, 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, los bienes inmuebles del FIDEICOMISO, incluidas sus mejoras y valorizaciones, así como los recursos que se transfieran por EL FIDEICOMITENTE y los rendimientos que su inversión genere, y los recursos que entreguen LOS PARTICIPES, conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO TCHERASSI HOTEL SPA, el cual estará afecto a la finalidad que se describe como objeto de este contrato y se mantendrá separado del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por ella. Este Patrimonio Autónomo tendrá plenos efectos jurídicos y actuará frente a EL FIDEICOMITENTE, LOS PARTICIPES y frente a los terceros mediante su titular jurídico, LA FIDUCIARIA, para lo cual esta entidad tiene las más amplias facultades y poderes, dentro del límite que le impone el objeto señalado en la Cláusula segunda del presente contrato, y en todo caso, de conformidad con lo establecido en el presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO: Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de éste Fideicomiso, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros Patrimonios Autónomos bajo administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de LA FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos Patrimonios Autónomos y de LA FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente Patrimonio Autónomo, EXCEPTO LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 1238 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, SIENDO ENTENDIDO QUE SI LOS ACREEDORES DE UN FIDEICOMITENTE PERSIGUEN ACREENCIAS ANTERIORES A LA CONSTITUCIÓN DE ESTE FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE PERSEGUIDO DEBERÁ MANTENER A SALVO AL PATRIMONIO AUTONOMO Y PAGARÁ A ÉSTE COMO MULTA EL DOBLE DEL VALOR PERSEGUIDO.

5.2. RENDIMIENTOS. Los rendimientos que generen los bienes fideicomitados serán para EL FIDEICOMITENTE y/o LOS PARTICIPES, de acuerdo a la etapa que corresponda de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA y las decisiones que adopten ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO en el ejercicio de sus funciones, previas las reservas que sea necesario efectuar en los términos del presente contrato.

PARÁGRAFO: En el evento que EL FIDEICOMITENTE cumplan con las condiciones establecidas para la culminación de la FASE PREVIA, los rendimientos generados por los recursos que a la fecha hubieren entregado los PARTICIPES, serán del FIDEICOMISO; en el evento que no se dé cumplimiento a dichas condiciones, los recursos serán devueltos a LOS PARTICIPES con los eventuales rendimientos que los recursos por éstos aportados hubieren generado durante dicha FASE.

Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN los rendimientos que eventualmente se lleguen a generar por la inversión de los recursos en los términos del presente contrato, incrementarán el FIDEICOMISO, los excedentes que resulten una vez terminada la FASE DE CONSTRUCCIÓN si llegaren a existir, serán de EL FIDEICOMITENTE.

Para el efecto se entenderá como excedentes, las sumas líquidas de dinero o cuentas por cobrar que quedaren una vez culminada cada ETAPA del proyecto.

5.3. PERIODICIDAD Y REPARTO DE EXCEDENTES. ACCIÓN recibirá los rendimientos o excedentes de las inversiones, bienes y operaciones del FIDEICOMISO y los distribuirá durante la ETAPA DE



OPERACIÓN entre los PARTICIPES a razón de su participación en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los gastos, costos que haya a lugar y efectuadas las reservas.

Estos excedentes serán distribuidos por ACCIÓN entre los PARTICIPES a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, trimestralmente o en la forma en que con posterioridad determine el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, teniendo en consideración que cada DERECHO FIDUCIARIO confiere los mismos derechos, independientemente del monto que haya aportado cada PARTICIPE para que le fuera conferido.

PARÁGRAFO: Los excedentes serán depositados o transferidos, según corresponda, a la cuenta corriente o de ahorros que para el efecto EL FIDEICOMITENTE o LOS PARTICIPES hayan informado a ACCIÓN.

CLÁUSULA SEXTA.- ETAPAS DEL CONTRATO: La Fiducia Mercantil Irrevocable de que trata el presente contrato, contempla la existencia de dos etapas: Etapa de Desarrollo y Etapa de Operación. Así:

6.1. ETAPA DE DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE, hace manifiesta su intención de desarrollar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, el PROYECTO sobre los inmuebles del fideicomiso, de acuerdo con dos FASES: FASE PREVIA y FASE DE CONSTRUCCIÓN propiamente dicha, las cuales se reglamentan a continuación:

6.1.1. FASE PREVIA: Tendrá una duración de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de la firma de este documento, prorrogables hasta por doce (12) meses más, si así lo deciden EL FIDEICOMITENTE, y tendrá por objeto definir si el proyecto de construcción se ejecuta o no, según se cumplan las siguientes condiciones:

6.1.1.1. Que se haya obtenido la Licencia de Construcción del Proyecto.

6.1.1.2. Que se haya obtenido el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO en los términos indicados en el numeral 1.8. de la cláusula primera del presente este Contrato.

6.1.1.3. Que se haya integrado el FIDEICOMISO DARUMA al presente FIDEICOMISO y que dicho FIDEICOMISO conserve la propiedad del inmueble descrito en el numeral 1.5. de la cláusula primera del contrato de fiducia mercantil, el cual deberá contar con un estudio de títulos debidamente aprobado por el abogado que lo realice y con la aprobación de la fiduciaria, al igual que se haya transferido al FIDEICOMISO el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 060-184461 donde funciona actualmente la MANSIÓN TCHERASSI.

EL FIDEICOMITENTE, directamente o a través de terceros contratados por ellos para el efecto, deben obtener las condiciones de inicio de las obras, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación y ejecución del Proyecto, incluida la vinculación de PARTICIPES, una vez cumplidos los requisitos para la culminación de esta FASE PREVIA los recursos aportados por los PARTICIPES, podrán ser girados de conformidad con lo establecido en el presente contrato para el desarrollo del proyecto.

EL INTERVENTOR deberá certificar a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de los requisitos antes descritos.



SI POR CUALQUIER MOTIVO, NO SE CUMPLIEREN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA DAR INICIO A LA SIGUIENTE FASE DENTRO DEL TÉRMINO ESTABLECIDO, ACCION DEBERÁ DEJAR A DISPOSICIÓN DE LOS PARTICIPES LOS RECURSOS POR ELLOS ENTREGADOS, MÁS LOS RENDIMIENTOS GENERADOS.

6.1.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se iniciará tan pronto como se logren las condiciones antes indicadas para que se ejecute el proyecto, y consiste en la construcción y dotación por parte de EL FIDEICOMITENTE del PROYECTO. Esta FASE tendrá una duración de veinticuatro meses (24), contados a partir de la fecha en que se declare culminada la FASE PREVIA. Las áreas y especificaciones técnicas serán definidas por EL FIDEICOMITENTE y dadas a conocer a LOS PARTICIPES al momento de su vinculación.

Terminada la construcción y dotación del PROYECTO, ACCION procederá a entregar a EL FIDEICOMITENTE los excedentes que se encuentren en el FIDEICOMISO, en la forma que al efecto disponga la JUNTA DE FIDEICOMITENTES, no se tendrán como excedentes los recursos que se hayan generado derivados de la explotación de la MANSIÓN TCHERASSI, los cuales serán distribuidos entre los BENEFICIARIOS durante la fase de Operación de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta la Asamblea de Beneficiarios.

El periodo de esta FASE podrá prorrogarse en caso de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, huelga del personal del EL GERENTE DEL PROYECTO y/o del CONSTRUCTOR, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones contraídas, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno.

PARAGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho u obligación a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la FASE DE CONSTRUCCIÓN del fideicomiso.

PARAGRAFO SEGUNDO: Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, todas las decisiones que con relación al PROYECTO deban adoptarse, serán tomadas por LA JUNTA DE FIDEICOMITENTES, en el cual se delegan por parte de EL FIDEICOMITENTE todas las funciones relacionadas con esta FASE. LA JUNTA DE FIDEICOMITENTES será la encargada de seleccionar con base en las cotizaciones e invitaciones que hayan efectuado EL FIDEICOMITENTE, los diferentes contratistas o proveedores del PROYECTO, para cuyos efectos establecerá su propio reglamento. Las funciones de la JUNTA DE FIDEICOMITENTES están ligadas con el PROYECTO y, salvo las funciones que expresamente se dejan consignadas en el presente contrato, su funcionamiento es ajeno al FIDEICOMISO mismo.

LA JUNTA DE FIDEICOMITENTES se conformará por dos miembros elegidos por EL FIDEICOMITENTE, un miembro designado por EL INTERVENTOR. Las decisiones que tome la JUNTA deberán tener como mínimo un voto favorable de dos (2) miembros, y sus decisiones obligarán a los ausentes y disidentes. Las decisiones que estén relacionadas con el contrato de fiducia y las instrucciones y/o autorizaciones que deba impartir LA



JUNTA DE FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA constarán en documento escrito suscrito por al menos dos (2) de sus miembros.

6.2. ETAPA DE OPERACIÓN. Tendrá por objeto la administración de los recursos provenientes de la operación del PROYECTO, para que se inicie por parte del OPERADOR la explotación de la propiedad con destino a la industria hotelera y sus actividades afines, de acuerdo con el contrato que se celebre para tal efecto igualmente tendrá como objeto la conservación y mantenimiento de los bienes fideicomitidos en cabeza de ACCIÓN FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO incluyendo la totalidad de los inmuebles y su dotación.

Los PARTICIPES se obligan a respetar en todo momento el uso de los inmuebles y su dotación para los fines anotados, y podrán solicitar a LA FIDUCIARIA la expedición de certificados en los cuales conste cuál es su participación en este fideicomiso. Una disposición de idénticos alcances se incluirá en cada CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Esta ETAPA DE OPERACIÓN se inicia a partir de la fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE presente a ACCION un acta de recibo del PROYECTO suscrita por el OPERADOR y EL INTERVENTOR, la cual deberá contener como mínimo:

- 6.2.1. Relación detallada de las áreas y dotación que se recibe, donde se deje expreso la conformidad o detalles que deberán ser solucionados y acometidos durante el periodo de Post Entrega.
- 6.2.2. Relación detallada de equipos y sistemas de seguridad y control con sus manuales de mantenimiento y uso.
- 6.2.3. Inventario de Muebles y Enseres.

Igual procedimiento se realizará para efectos de la recepción del inmueble donde en la actualidad funciona la MANSIÓN TCHERASSI, con la particularidad de que esta será entregada al momento de culminarse exitosamente la FASE PREVIA.

LOS PARTICIPES EN EL EVENTO QUE SE DECIDA EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, DAR POR TERMINADA LA ETAPA DE OPERACIÓN, TENDRÁN DERECHO A QUE SE LES TRANSFIERAN LOS BIENES QUE CONFORMEN EL FIDEICOMISO EN COMÚN Y PROINDIVISO, DE CONFORMIDAD CON EL PORCENTAJE DE DERECHOS QUE TENGAN EN EL MISMO Y DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 10.2.9. DE LA CLÁUSULA DÉCIMA DEL PRESENTE CONTRATO.

CLÁUSULA SEPTIMA.- INSTRUCCIONES: Para cumplir con el objeto del presente contrato, LA FIDUCIARIA, deberá atender las siguientes instrucciones, entre otras que se desprendan del presente contrato y/o de los contratos de vinculación, dependiendo de la FASE o ETAPA en que se encuentre el FIDEICOMISO:

#### 7.1. FASE PREVIA:

- 7.1.1 Recibir la titularidad jurídica de los predios y mantener la propiedad fiduciaria de los mismos, entregando su custodia y tenencia a EL FIDEICOMITENTE a título de Comodato precario, cuya extinción depende únicamente de la voluntad del concedente.



- 7.1.2 Invertir los recursos que ingresen al FIDEICOMISO por aportes de EL FIDEICOMITENTE, en los términos del numeral 2.10. de la cláusula segunda del contrato de fiducia mercantil y realizar con ellos los pagos que por escrito le ordenen EL FIDEICOMITENTE, durante la FASE PREVIA.
- 7.1.3 Suscribir los documentos que resulten necesarios en su condición de propietario fiduciario de los predios que conforman el FIDEICOMISO y que le sean solicitados por escrito por EL FIDEICOMITENTE, tales como englobes, solicitud de licencias, permisos, constitución de hipotecas, suscripción de pagarés para garantizar obligaciones a cargo del FIDEICOMISO o del FIDEICOMITENTE siempre que las mismas tengan como finalidad la obtención de recursos para el desarrollo del PROYECTO etc.
- 7.1.4 Recibir de LOS PARTICIPES los recursos acordados en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y mantenerlos invertidos de conformidad con las instrucciones que éstos impartan para el efecto, en cuentas individuales a efectos de poder reintegrarlos en caso de que no se obtenga el PUNTO DE EQUILIBRIO.

#### 7.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN:

- 7.2.1. Atenderá las órdenes de giro que soliciten por escrito EL FIDEICOMITENTE con la autorización del INTERVENTOR, para cuyos efectos procederá a registrar las firmas de estos y de las personas naturales a quienes autorizarán para realizar las órdenes de giro. La orden deberá contener el nombre y apellidos completos del (los) beneficiario(s) del giro, o su razón social, documento de identificación personal y tributaria, la suma neta a pagar, cuenta del fideicomiso que se afectará, el número de cuenta donde se consigna, entidad financiera respectiva y la fecha en que deberá realizarse el giro. Las órdenes deberán impartirse con mínimo cinco (5) días de antelación a la fecha del giro, salvo casos de urgencia manifiesta debidamente comprobados. Los aspectos tributarios de los giros realizados son ajenos al FIDEICOMISO, y por tal motivo corresponderá a EL FIDEICOMITENTE llevar a cabo la Retención por impuesto de Renta, IVA e ICA que se genere con los giros realizados y en general cumplir con las obligaciones y declaraciones fiscales. Las órdenes de pago son de obligatorio cumplimiento para LA FIDUCIARIA, liberándola de toda responsabilidad por la observancia de las mismas, y sin que sea función de la FIDUCIARIA constatar el destino final de las sumas así entregadas por no ser objeto del presente contrato de fiducia.
- 7.2.2. Contabilizar el valor de las mejoras que EL FIDEICOMITENTE le reporte por escrito.
- 7.2.3. Proceder a la sustitución de los PARTICIPES incumplidos en los términos y condiciones establecidas en el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- 7.2.4. Celebrar el CONTRATO DE OPERACIÓN o aquellos que hayan sido autorizados previamente por EL FIDEICOMITENTE, para efectos de la explotación económica del PROYECTO.
- 7.2.5. Requerir a EL FIDEICOMITENTE el aporte de recursos a efectos de atender los gastos y costos del FIDEICOMISO cuando los recursos del mismo no sean suficientes para su atención, con total independencia del PROYECTO por no ser este parte del objeto del presente contrato.
- 7.2.6. Terminada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, restituir los excedentes resultantes a EL FIDEICOMITENTE de acuerdo con lo previsto en este contrato. Así mismo los derechos fiduciarios que no hayan sido colocados serán de propiedad de EL FIDEICOMITENTE o de quien éste designe, atendiendo para el efecto las instrucciones de la JUNTA DE FIDEICOMITENTES.
- 7.2.7. Convocar a la primera ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS a efectos de que la misma designe a los miembros del COMITÉ DE BENEFICIARIOS, dentro de los siete (7) días siguientes al momento en el cual, de acuerdo con el presente Contrato, deba darse inicio a la etapa de Operación.





### 7.3. ETAPA DE OPERACIÓN.

- 7.3.1. Hacer entrega al OPERADOR, una vez termine la FASE DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo con el contrato para la operación que se haya suscrito para tal efecto, la MANSIÓN TCHERASSI será entregada al OPERADOR una vez culminada la FASE PREVIA. Esta entrega se entenderá surtida con la suscripción del Acta a la que se refiere el numeral 6.2. anterior.
- 7.3.2. Mantener temporalmente invertidos los recursos del FIDEICOMISO en la forma prevista en el numeral 2.10. de la cláusula segunda del presente contrato.
- 7.3.3. Recibir del OPERADOR los recursos generados por la operación de los activos del FIDEICOMISO.
- 7.3.4. Realizar los pagos que al FIDEICOMISO correspondan por concepto de la titularidad de los inmuebles, tales como impuestos prediales, valorización, reformas, mantenimiento, seguros que sean autorizados por el COMITE DE BENEFICIARIOS y mantener las reservas que de conformidad con el presente contrato y las decisiones que sobre el particular adopte el Comité de Beneficiarios.
- 7.3.5. Celebrar cualquier acto de disposición de bienes que hagan parte del FIDEICOMISO, previa aprobación de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o del COMITÉ DE BENEFICIARIOS, según la cuantía, mediante Acta debidamente legalizada, que indique los términos y condiciones bajo los cuales se habrán de suscribir dichos contratos.
- 7.3.6. Enajenar los derechos fiduciarios de propiedad de los PARTICIPES incumplidos en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato y en la forma que establezca la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 7.3.7. Recibir los excedentes de la operación de los bienes y distribuirlos entre los PARTICIPES, a prorrata de su participación, una vez atendidos los gastos, y costos del FIDEICOMISO, una vez efectuadas las reservas a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en este contrato. Los excedentes percibidos serán distribuidos por ACCION entre los PARTICIPES a prorrata de su participación en EL FIDEICOMISO, trimestralmente o en la forma en que con posterioridad lo determine el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, previo acuerdo con ACCION.
- 7.3.8. Ejercer la secretaría de las reuniones de ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE COMO GERENTE DEL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE ejecutará las obligaciones de gerencia y construcción del PROYECTO que en general involucran aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera y son todas las relacionadas en el numeral noveno del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Además de las relacionadas en el numeral noveno del Decreto 2090 de 1.989, y en las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, serán obligaciones especiales de EL FIDEICOMITENTE, las siguientes:

- 8.1. Responder por el desarrollo, culminación de la construcción y dotación del PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo.
- 8.2. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de EL PROYECTO.
- 8.3. Notificar a ACCION las mejoras que se ejecuten en los inmuebles de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor.
- 8.4. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCION deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta EL PROYECTO.
- 8.5. Solicitar a ACCION autorización escrita, 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 a desarrollarse en los inmuebles fideicomitidos, cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCION.
- 8.6. Gestionar y obtener acometidas e instalación de servicios públicos para EL PROYECTO.
  - 8.7. Efectuar la entrega definitiva de EL PROYECTO al OPERADOR.
  - 8.8. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles de EL FIDEICOMISO en las FASES PREVIA y DE CONSTRUCCIÓN.
  - 8.9. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciera.

CLAUSULA NOVENA: INTERVENTOR: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR, que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de Interventoría será suscrito por EL FIDEICOMITENTE por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, El INTERVENTOR tendrá las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a EL FIDEICOMITENTE:

- 9.1. Aprobar las cuentas de obra presentadas por EL FIDEICOMITENTE, a fin que puedan ser pagadas por ACCION.
- 9.2. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del PROYECTO, y con la debida oportunidad.
- 9.3. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
- 9.4. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
- 9.5. Ejercer funciones de auditoría sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
- 9.6. Enviar un informe por escrito a EL FIDEICOMITENTE, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
- 9.7. Enviar un informe por escrito a LA FIDUCIARIA cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE.
- 9.8. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra.
- 9.9. Cumplir con las funciones señaladas en la ley, en el presente contrato, o en reglamentos sobre el desarrollo de esta actividad.

CLAUSULA DECIMA: ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS: Suscrita el Acta de Terminación de la obra, cesarán las funciones de EL FIDEICOMITENTE, quedando en consecuencia el FIDEICOMISO regido por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS y el COMITÉ DE BENEFICIARIOS.

La ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS es el máximo órgano rector de los destinos del FIDEICOMISO, y ejercerá sus funciones únicamente en la ETAPA DE OPERACIÓN. Está conformada por la totalidad de LOS PARTICIPES o de sus representantes registrados en ACCION, conforme a las prescripciones del presente contrato. A sus reuniones asistirá ACCION 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 este 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.



10.1. REUNIONES Y CONVOCATORIA: La Asamblea se reunirá en Bogotá por lo menos una vez cada año, dentro de sus cuatro primeros meses, por convocatoria de ACCION o por los eventos contemplados más adelante en este mismo numeral, para examinar la situación del Fideicomiso, designar los miembros del Comité de Beneficiarios 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, así como acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto de este contrato. Igualmente se reunirá cada vez que ACCION la convoque por iniciativa propia o a solicitud del comité de Beneficiarios. Las reuniones serán presididas por el Presidente del Comité de Beneficiarios y, a falta de éste, por quien designe la Asamblea. En la reunión actuará como secretario ACCION. La Asamblea se reunirá el día, hora y lugar indicados en la convocatoria. No obstante podrá reunirse sin previa citación y en cualquier hora, día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de LOS PARTICIPES y un representante de ACCION.

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 una publicación en un diario de amplia circulación nacional y/o de notificaciones escritas personales dirigidas al lugar o a la dirección de correo electrónico que LOS PARTICIPES hayan registrado para el envío de las comunicaciones en LA FIDUCIARIA. Si no fuere convocada la Asamblea en la forma prevista en este numeral, se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Mayo a las cinco de la tarde (5:00 p.m.) en las instalaciones de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. o donde defina el COMITÉ DE BENEFICIARIOS.

LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS será convocada por ACCION cuando un número plural de PARTICIPES que represente por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los derechos en el FIDEICOMISO, se lo solicite por escrito suscrito conjuntamente y radicado quince días hábiles antes de la fecha en que deba realizarse la reunión, o por el Comité de Beneficiarios, 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 mayoría simple de los derechos presentes, y una vez agotados el orden del día, podrá ocuparse de otros temas.

#### 10.2. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:

- 10.2.1. Considerar y aprobar los Estados Financieros del FIDEICOMISO, así como el informe de Ingresos y Egresos del FIDEICOMISO que de conformidad con este contrato le presente ACCION, y las cuentas que el OPERADOR presente relacionadas con la operación.
- 10.2.2. Decidir sobre la titularización de los activos del Fideicomiso, previa aceptación expresa de ACCION, en cuyo caso deberá reglamentarse el presente contrato incluyendo el cobro de las comisiones que para el efecto se acuerden. En todo caso, deberá contarse para efectos de la titularización, con todas las autorizaciones que las disposiciones sobre la materia imponga para el efecto, en especial las contenidas en la Resolución 400 de 1995 o todas aquellas que la modifiquen o sustituyan.
- 10.2.3. Autorizar a ACCION para celebrar contratos de cualquier naturaleza para el desarrollo del objeto de este contrato y en general para contraer obligaciones para tales propósitos, que conjunta o individualmente excedan los diez mil (10.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.



- 10.2.4. Decretar el pago de cuotas a cargo de los PARTICIPES, las cuales deban ser aprobadas con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos de la mayoría simple de los derechos presentes o representados en la reunión en que se adopte esta decisión, el retraso en el pago de dichas cuotas generará intereses de mora a la máxima tasa autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor de EL FIDEICOMISO.
- 10.2.5. Decretar la creación de reservas en las cuantías que sean aconsejables para el cabal desarrollo del objeto del fideicomiso.
- 10.2.6. Declarar la suspensión temporal o definitiva de operaciones del Proyecto.
- 10.2.7. Decidir acerca de la reconstrucción del Proyecto, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación de la misma, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda de diez mil (10.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En estos casos, deberá ordenar al OPERADOR que efectúe con cargo a los excedentes de la operación, los pagos, si hay lugar a ello, de conformidad con el contrato respectivo, o impondrá esta obligación a cargo de LOS PARTICIPES, fijando el monto del pago que cada uno debe asumir según su participación en el FIDEICOMISO, el plazo, la forma de pago, sanciones por incumplimiento y demás aspectos necesarios.
- 10.2.8. Decretar la liquidación anticipada del fideicomiso por decisión de un número plural de BENEFICIARIOS que representen la mayoría absoluta de los Derechos Fiduciarios debidamente registrados por ACCION. En tal caso, LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS definirá la forma y condiciones en que se efectuará la transferencia de los inmuebles resultantes del proyecto.
- 10.2.9. En caso de terminación del contrato por cualquier causa, y con el fin de proceder a su liquidación, instruir a ACCION sobre los términos y condiciones en que deban ser entregados los bienes del fideicomiso que correspondan a LOS PARTICIPES. En caso de que transcurra un lapso superior a seis meses sin que dichas instrucciones se hubieren impartido a ACCION, se entenderá que los bienes que corresponden a LOS PARTICIPES se entregarán a éstos en común y proindiviso, en proporción a los derechos fiduciarios que posean, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el presente contrato.
- 10.2.10. Designar los miembros del COMITÉ DE BENEFICIARIOS por el término de dos (2) años, utilizando para el efecto el sistema del cuociente electoral pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo, y determinar sus asignaciones.
- 10.2.11. La ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS no podrá cambiar el destino de los inmuebles mientras esté en vigencia el presente contrato. En caso de que así lo apruebe la ASAMBLEA con el voto afirmativo de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los derechos registrados en ACCION, LOS BENEFICIARIOS serán responsables solidariamente de los perjuicios que se causen a las personas que tengan contratos celebrados relacionadas con la operación del PROYECTO, lo anterior sin perjuicio de los derechos de buena fe.
- 10.2.12. Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del FIDEICOMISO y delegar sus funciones cuando no esté prohibido por el presente contrato.
- 10.2.13. Las demás funciones previstas en el presente contrato.
- 10.3. QUÓRUM DELIBERATORIO Y DECISORIO: La Asamblea podrá deliberar con un número plural de BENEFICIARIOS que represente por lo menos la mayoría absoluta de los derechos del FIDEICOMISO y sus decisiones, salvo quórum especial expresamente determinado en otras cláusulas del contrato, se tomarán con el voto favorable de por lo menos la mayoría simple de los derechos presentes o representados en la respectiva reunión. Si llegare el día señalado en la convocatoria y después de transcurrir una (1) hora exacta,



contada a partir de aquella para la cual fue citada, no hubiere quórum deliberatorio, la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de BENEFICIARIOS, 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.

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 ACCION. Las actas serán sometidas a la aprobación 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, serán de obligatorio cumplimiento por parte de obligaciones que se impongan a los BENEFICIARIOS incluyendo a los ausentes y disidentes.

PARÁGRAFO. 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.

PARÁGRAFO. Los PARTICIPES ausentes o disidentes podrán solicitar a la Asamblea que adopte la decisión de readquirir por el FIDEICOMISO los derechos fiduciarios que a ellos pertenecen, en todo caso, podrán ofrecerlos a terceros sin tener para el efecto que contar con la aprobación previa por parte de la Asamblea o Comité.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: COMITÉ DE BENEFICIARIOS: LOS PARTICIPES delegan en él la adopción de las medidas necesarias para impartir las instrucciones a ACCION 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 por períodos de dos (2) años, y operará a partir y durante toda la ETAPA DE OPERACIÓN del presente contrato hasta su liquidación. ACCION 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. Constituirá quórum decisorio la presencia de tres (3) de los miembros y las decisiones se adoptarán con la mayoría simple de los presentes en la reunión.

11.1. REUNIONES, PRESIDENTE, SECRETARIO Y ACTAS.- El comité tendrá un Presidente elegido de su seno. Así mismo contará con un Secretario que será el Coordinador. De sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia escrita en un libro de Actas llevado para tal efecto, bajo la firma de su Presidente y Secretario.

11.2. CONVOCATORIA, QUÓRUM.- El comité se reunirá cuando lo convoque ACCION, 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.



11.3. 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 la Circular Externa No. 05 de 1996 de la Superintendencia de Sociedades o las normas que las complementen, modifiquen o deroguen.

#### 11.4. FUNCIONES DEL COMITÉ DE BENEFICIARIOS:

- 11.4.1. Nombrar el coordinador y a su suplente y fijarle su remuneración.
- 11.4.2. Autorizar la destinación de los excedentes del fideicomiso.
- 11.4.3. Estudiar y aprobar de común acuerdo con ACCION, las modificaciones del presente contrato. El Presidente del COMITÉ DE BENEFICIARIOS suscribirá el documento modificadorio en representación de todos los PARTICIPES.
- 11.4.4. Someter a consideración de la Asamblea el valor de las cuotas extraordinarias que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del Fideicomiso.
- 11.4.5. Analizar y comentar los estados financieros del Fideicomiso que le presente ACCION, en forma previa a la presentación de éstos a la Asamblea.
- 11.4.6. Autorizar la adquisición de las pólizas de seguros contra todo riesgo, cuyo Beneficiario sea el FIDEICOMISO.
- 11.4.7. Autorizar a LA FIDUCIARIA para celebrar contratos como vocera del FIDEICOMISO, y en general contraer obligaciones que conjunta o individualmente excedan de cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin que sobrepasen los diez mil (10.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 11.4.8. Presentar y elaborar los contratos que se requieran para el adecuado desarrollo de la ETAPA DE OPERACION.
- 11.4.9. Recomendar en primera instancia la enajenación a cualquier título del PROYECTO y someterla a consideración de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 11.4.10. Evaluar la información presentada tanto por el OPERADOR como por cualquiera de las partes vinculadas al mismo y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar.
- 11.4.11. Decidir acerca de la reconstrucción de los edificios en los cuales funciona el PROYECTO, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación de la misma, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda de cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes y no exceda de diez mil (10.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 11.4.12. Elegir al AUDITOR de la operación del PROYECTO, 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.
- 11.4.13. Instruir a ACCION sobre la forma como debe llevarse a cabo la liquidación del negocio, 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 del PROYECTO 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 PARTICIPES o sus causahabientes.
- 11.4.14. Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente contrato.
- 11.4.15. Decretar las reservas que se consideren adecuadas para el mantenimiento, seguros, impuestos y demás erogaciones en las cuantías o porcentajes de los ingresos que a su juicio sean necesarias.
- 11.4.16. Decidir la estrategia a seguir en los casos en que se presenten pérdidas en la operación, previo informe del OPERADOR y del AUDITOR.



11.4.17. Definir los parámetros relacionados con la operación del PROYECTO entre ellos (i) el porcentaje máximo de remuneración o participación que se le reconocerá al OPERADOR sobre las utilidades del PROYECTO; (ii) el término máximo de duración del contrato de operación y de prórroga, si a ello hubiere lugar; (iii) la necesidad de contar con un mecanismo objetivo de medición de las labores del OPERADOR, como puede ser, a título de ejemplo, los índices de ocupación; (iv) el monto mínimo que deberá recibir el FIDEICOMISO independientemente del resultado de la operación por parte del OPERADOR; y (v) el manejo que se debe dar en caso de que el OPERADOR presente una franquicia para la operación del PROYECTO.

PARAGRAFO: En el evento en que con anterioridad a la entrada en vigencia de la ETAPA DE OPERACIÓN se haya suscrito un contrato para la operación del PROYECTO por el FIDEICOMISO con la autorización de EL FIDEICOMITENTE, dicho contrato permanecerá vigente por el término en él establecido, sin perjuicio de los parámetros que determine la ASAMBLEA, que serán aplicables al nuevo contrato de operación que se llegue a suscribir.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: COORDINADOR DEL COMITÉ DE BENEFICIARIOS: EL FIDEICOMISO contará con un COORDINADOR designado y removido en cualquier momento por EL COMITÉ DE BENEFICIARIOS con las siguientes funciones:

- 12.1. Canalizar las inquietudes de LOS PARTICIPES hacia la Asamblea, el Comité o la Fiduciaria, según el caso.
- 12.2. Ejercer la secretaría del COMITÉ DE BENEFICIARIOS.
- 12.3. Presentar al COMITÉ DE BENEFICIARIOS las cotizaciones necesarias para que éste apruebe los contratos que son de su competencia.
- 12.4. Revisar que el OPERADOR cumpla con el envío oportuno de los excedentes de la operación del PROYECTO al FIDEICOMISO.
- 12.5. Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS y del COMITÉ DE BENEFICIARIOS.
- 12.6. Las demás que le imponga este contrato, LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o el COMITÉ DE BENEFICIARIOS.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: OPERADOR: EL OPERADOR, será el encargado de operar EL PROYECTO, de conformidad con el contrato que al efecto celebrará con el FIDEICOMISO, de acuerdo con lo previsto en este contrato. Será el encargado de realizar todas las gestiones propias de este tipo de actividades, de forma tal que ni ACCION ni los PARTICIPES contraerán con terceros proveedores, contratistas o empleados, obligación relacionada con la operación misma del PROYECTO. Los términos económicos del contrato del OPERADOR serán los definidos por la ASAMBLEA y el COMITE DE BENEFICIARIOS de acuerdo con lo contemplado en este Contrato, salvedad hecha del primero de los acuerdos cuyos términos serán definidos por EL FIDEICOMITENTE.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: AUDITOR: La OPERACIÓN contará con un Auditor contratado por el FIDEICOMISO con la persona que al efecto designe el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, para periodos de dos años contados a partir de la fecha de su elección, pudiendo ser reelegido indefinidamente. La remuneración del Auditor será establecida por el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, No obstante lo anterior el AUDITOR iniciada la FASE DE OPERACIÓN del PROYECTO será elegido por la JUNTA DE FIDEICOMITENTES.



- 14.1. FUNCIONES: Serán funciones especiales del AUDITOR, además de las que se establezcan en el respectivo contrato, las siguientes:
- 14.2. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la Operación del PROYECTO y porque se conserven en debida forma los comprobantes y correspondencia respectivos.
- 14.3. Inspeccionar los bienes del PROYECTO y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos.
- 14.4. Impartir instrucciones, practicar inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre la actividad del PROYECTO desarrollada por el OPERADOR.
- 14.5. Dar su opinión sobre cualquier informe o balance presentado por el OPERADOR al FIDEICOMISO, con su dictamen o informe correspondiente.
- 14.6. Solicitar a ACCION que convoque al COMITÉ DE BENEFICIARIOS cuando lo estime conveniente.
- 14.7. 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 BENEFICIARIOS.
- 14.8. Llevar a cabo la Interventoría de servicio de la operación.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS de los derechos de beneficio del Patrimonio Autónomo que mediante este contrato se constituye, EL FIDEICOMITENTE y LOS PARTICIPES, dependiendo de la etapa que se esté surtiendo, así:

15.1. Inicialmente el BENEFICIARIO del FIDEICOMISO será EL FIDEICOMITENTE.

15.2. Terminada la FASE DE CONSTRUCCIÓN e iniciada la ETAPA DE OPERACIÓN, serán BENEFICIARIOS del CONTRATO los PARTICIPES, en las proporciones que al efecto se dispongan en los correspondientes contratos a través de los cuales se vinculen al FIDEICOMISO, en el mismo sentido podrán dar instrucciones en los términos previstos en el presente contrato y tendrán los derechos y obligaciones propios de un FIDEICOMITENTE.

EL FIDEICOMITENTE serán considerado PARTICIPE en aquellos porcentajes que no hayan sido objeto de vinculación de terceros.

Los derechos de beneficio podrán cederse en cualquier momento. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato; la cesión se notificará a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro.

Durante la ETAPA DE DESARROLLO la cesión podrá efectuarse siempre que EL(LOS) PARTICIPE(S) se encuentre(n) al día en los aportes a los cuales se obligó(aron), remita toda la documentación exigida por las normas sobre control y prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), y siempre que a criterio de EL FIDEICOMITENTE el cesionario tenga iguales o mejores condiciones económicas que el cedente.

Durante la ETAPA DE OPERACIÓN la cesión deberá ser aprobada por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. e informada al COMITÉ.

En todos los casos de CESIÓN, ACCIÓN se reserva el derecho de aceptar o no la misma.





CLAUSULA DECIMA SEXTA. PARTICIPES: Serán las personas naturales o jurídicas que hayan suscrito un CONTRATO DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO mediante el cual se obliguen a efectuar los aportes en los valores acordados con EL FIDEICOMITENTE. LOS PARTICIPES así determinados, tienen los derechos establecidos en el presente contrato y en los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de la vinculación de los PARTICIPES, cada uno de ellos se vinculará al FIDEICOMISO mediante la celebración del CONTRATO DE VINCULACION, respecto de uno o más derechos fiduciarios, sin que este pueda ser de ninguna manera fraccionado, se tendrá al PARTICIPE como beneficiario del FIDEICOMISO en el(los) derecho(s) que para el efecto se establezca en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

PARAGRAFO SEGUNDO: En cualquier momento EL FIDEICOMISO podrá adquirir para sí de LOS PARTICIPES derechos de participación en el FIDEICOMISO, siguiendo para el efecto los parámetros que determine la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, teniendo en consideración los siguientes aspectos principales:

- 16.1. Se establecerá por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS el porcentaje o el valor en pesos que podrá reservarse el FIDEICOMISO para adquirir derechos.
- 16.2. Cuando se disponga por el COMITÉ DE BENEFICIARIOS 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.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: DERECHOS DE LOS PARTICIPES: Además de los derechos que se le confieren a los PARTICIPES en otras cláusulas del presente contrato y en los correspondientes contratos de vinculación, una vez concluida la ETAPA DE DESARROLLO tendrán en especial los siguientes:

- 17.1. Revisar las cuentas generales del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a ACCION.
- 17.2. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciera.
- 17.3. Participar en las deliberaciones y decisiones de LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con EL FIDEICOMISO.
- 17.4. Recibir en proporción al número de derechos fiduciarios de que sean propietarios, en forma mensual o en las oportunidades que acuerde el COMITÉ DE BENEFICIARIOS con ACCION, los excedentes que produzcan los bienes del FIDEICOMISO, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio tendrá las siguientes:

- 18.1. Realizar todas las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto de este contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE, por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o por el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, dentro del marco contractual establecido.
- 18.2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario Fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informada por EL FIDEICOMITENTE, LOS BENEFICIARIOS o sus CESIONARIOS, de los hechos que las generen, con cargo a los recursos del fideicomiso y en caso



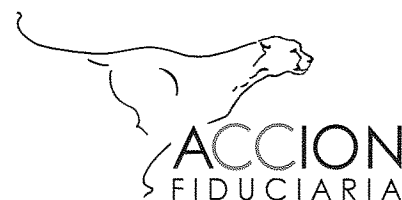
- de no existir éstos o ser insuficientes, con cargo a EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS dependiendo de la Etapa en la cual se encuentre el FIDEICOMISO.
- 18.3. Recibir los bienes que le sean transferidos.
  - 18.4. Llevar la contabilidad del fideicomiso y rendir informes periódicos de su gestión;
  - 18.5. Cancelar con los recursos del FIDEICOMISO los impuestos que recaigan sobre los bienes del FIDEICOMISO, presentando las declaraciones de auto avalúo por los valores que al efecto le indique el COMITÉ DE BENEFICIARIOS.
  - 18.6. Presentar a LOS BENEFICIARIOS, dependiendo de la etapa que se esté surtiendo, con una periodicidad de seis (6) meses, la rendición comprobada de cuentas prevista en la Circular 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Financiera o las normas que las complementen, modifiquen o deroguen.
  - 18.7. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados, ejercer las acciones y en general prever los mecanismos y medidas de conservación o recuperación de los bienes fideicomitados contra actos de terceros, y aún de EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS, con cargo a los recursos del Fideicomiso;
  - 18.8. Informar a LOS BENEFICIARIOS las circunstancias que surjan en la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir en su desarrollo y resultados, con total independencia de la construcción del PROYECTO la cual es ajena al objeto del presente contrato;
  - 18.9. Mantener los bienes objeto de la fiducia, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  - 18.10. Las demás necesarias para el desarrollo del proyecto objeto del contrato de Fiducia, previstas en otras cláusulas de este contrato y en la ley.

PARÁGRAFO: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los PARTICIPES al FIDEICOMISO así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que por el presente contrato contrae LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato. En ningún caso, bajo ninguna circunstancia ACCIÓN compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

CLÁUSULA VIGESIMA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Para el cabal desarrollo de la gestión que se le encomienda mediante este contrato, la FIDUCIARIA tiene derecho a:

- 20.1. Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de los recursos existentes en el FIDEICOMISO que en este contrato se mencionan y las que a continuación se relacionan de manera meramente enunciativa:
  - a) La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en este contrato.
  - b) La de los gastos para la ejecución del negocio.
  - c) La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.
- 20.2. Dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el presente contrato.
- 20.3. Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al contrato de fiducia mercantil o al FIDEICOMISO a cualquier título. EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO exoneran de



toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y se obligan a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la abstención por parte de ésta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE.- EL FIDEICOMITENTE en las FASES PREVIA y DE CONSTRUCCIÓN, excepción hecha de la prevista en el numeral 21.1. siguiente, la cual perdura respecto de quienes transfirieron los predios al Patrimonio Autónomo, contraen las siguientes obligaciones especiales:

- 21.1. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos de este contrato, por la tradición del inmueble objeto del mismo y por la construcción de las unidades resultantes del PROYECTO, situación que se deberá hacer constar expresamente en los contratos de vinculación y en la posterior transferencia de los bienes del FIDEICOMISO, quedando entendido que ni LA FIDUCIARIA ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO, responderán por la evicción y los vicios redhibitorios.
- 21.2. Entregar a la FIDUCIARIA a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente fideicomiso, así mismo los recursos para atender los pagos de impuestos, tasas y contribuciones que se desprendan de los predios fideicomitidos, sus honorarios y en general, los gastos y costos que se generen con ocasión del presente fideicomiso, siempre y cuando el FIDEICOMISO se encuentre surtiendo las FASES PREVIAS Y/O DE CONSTRUCCIÓN.
- 21.3. En las FASES PREVIAS y de CONSTRUCCIÓN, pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en EL FIDEICOMISO.
- 21.4. 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, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original de la declaración de renta, y el balance del último año por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 21.5. Instruir oportuna y suficientemente a LA FIDUCIARIA para la ejecución del presente contrato a través de sus representantes legales.
- 21.6. Suministrar los recursos para el pago oportuno de impuestos y de servicios públicos de los inmuebles cuando no existan recursos en el fideicomiso para su pago, o en su defecto pagarlos directamente ante las autoridades y entidades que corresponda debiendo presentar a la FIDUCIARIA la declaración y los recibos debidamente pagados, para impuestos y valorizaciones dentro del primer semestre calendario y para servicios públicos, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento periódico previsto para su pago.
- 21.7. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del Fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados diez (10) días hábiles de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
- 21.8. Revisar, hacer las observaciones, aprobar y suscribir el acta final de liquidación del fideicomiso si hay lugar a ello.



CLASULA VIGÉSIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS: Además de las obligaciones que se establecen para LOS BENEFICIARIOS en otras cláusulas del presente contrato, o en el contrato por medio del cual se vinculen al mismo, LOS BENEFICIARIOS tendrán en proporción a su participación en el FIDEICOMISO, las siguientes:

- 22.1. Pagar a ACCION la remuneración pactada, en los términos previstos en este contrato, durante la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 22.2. Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en este contrato.
- 22.3. Entregar a ACCION, los recursos que sean necesarios para la atención de los pagos de impuestos, tasas o contribuciones que se decreten y graven los predios del fideicomiso, durante la ETAPA DE OPERACIÓN, en el evento en que el fideicomiso no posea los recursos para efectuar su pago.
- 22.4. Informar por escrito a ACCION 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, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE(LOS) PARTICIPE(S): (LOS) PARTICIPE(S) tendrán las siguientes obligaciones:

- 23.1. Entregar a LA FIDUCIARIA los documentos que ésta requiera para su vinculación como cliente, cumpliendo para ello las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.
- 23.2. Entregar las sumas de dinero acordadas en los montos y fechas previstas en el correspondiente contrato de vinculación.
- 23.3. En caso de no cumplir oportunamente con la entrega de los dineros, pagar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.
- 23.4. Pagar a ACCION la remuneración pactada, en los términos previstos en este contrato, durante la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 23.5. Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en este contrato.
- 23.6. Entregar a ACCION, los recursos que sean necesarios para la atención de los pagos de impuestos, tasas o contribuciones que se decreten y graven los predios del fideicomiso, durante la ETAPA DE OPERACIÓN, en el evento en que el fideicomiso no posea los recursos para efectuar su pago.
- 23.7. Acudir a las reuniones que sean programadas por los distintos órganos del FIDEICOMISO, con el fin de ejercer sus derechos.
- 23.8. Respetar en todo momento el uso de los inmuebles y su dotación para los fines establecidos en el contrato de fiducia y en el contrato celebrado con el OPERADOR.
- 23.9. Informar por escrito a ACCION 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, tanto para personas naturales como jurídicas,



con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS.-** Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato, incluidos los que se generaron con ocasión del otorgamiento y registro de la escritura pública de transferencia, y los que se generen por su disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, 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 la ETAPA DE DESARROLLO y LOS PARTICIPES durante la ETAPA 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.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN:** ACCIÓN tendrá derecho a las siguientes comisiones fiduciarias:

25.1. DURANTE LA ETAPA DE DESARROLLO, la siguiente será la comisión fiduciaria, la cual estará a cargo del FIDEICOMISO y solidariamente de EL FIDEICOMITENTE, así:

25.1.1. A la suscripción del contrato de fiducia, tendrá derecho a la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$2.000.000,00), por una sola vez pagadero a la fecha de suscripción de este documento.

25.1.2. Desde la firma del presente documento hasta la fecha en la cual se dé inicio por parte de EL FIDEICOMITENTE a la ETAPA DE CONSTRUCCION, el equivalente a DOS SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV), pagaderos mes anticipado por mes o fracción.

25.1.3. Iniciado por EL FIDEICOMITENTE la ETAPA DE CONSTRUCCION, tendrá derecho a ONCE SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (11 SMLMV). Este valor se pagará en forma mensual, conforme a los recursos que mensualmente vayan ingresando al fideicomiso. Si culminado el término previsto para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN sin que se hubiere dado inicio a la ETAPA DE OPERACIÓN, se cobrará a partir de ese momento dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada mes adicional, hasta la fecha en la cual se dé inicio a la ETAPA DE OPERACIÓN.

25.2. Iniciada la ETAPA DE OPERACIÓN la siguiente será la comisión fiduciaria, la cual estará a cargo del FIDEICOMISO y en forma solidaria por quienes tengan la calidad de PARTICIPES:

25.2.1. Por la suscripción del contrato de cuentas en participación o el que EL FIDEICOMITENTE instruya para la operación la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000.), suma que será indexada al IPC del año en que se cause.

25.2.2. Por asistencia a comité una suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) y a asamblea una suma equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV).



25.2.3. Por informe especial que sea requerido una suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMMLV), diferente a la rendición semestral de cuentas.

25.2.4. La comisión de la fiduciaria equivaldría al uno por ciento (1%) de los pagos realizados a los Beneficiarios del Fideicomiso con un mínimo mensual de SEIS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (6 SMLMV), durante la vigencia del fideicomiso.

25.3. Por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO independientemente de la etapa en que se encuentre, tendrá derecho al cobro de la remuneración que se establezca de conformidad con la instrucción de inversión derivada del numeral 2.10. de la cláusula segunda del presente contrato.

EL FIDEICOMITENTE y LOS PARTICIPES autorizan expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para descontar de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la remuneración a que tiene derecho LA FIDUCIARIA desde el inicio del contrato hasta su liquidación.

En caso de que no existan en el patrimonio autónomo dineros suficientes para el pago de la remuneración, la FIDUCIARIA remitirá a quien corresponda según la etapa del contrato, las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los cinco (5) días corrientes siguientes a la fecha del recibo de las mismas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las comisiones serán pagadas oportunamente en el término establecido en la presente cláusula por quien ostente la condición de BENEFICIARIO, pudiendo ser descontadas de los recursos del FIDEICOMISO. En caso contrario, se causarán y pagarán intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente desde el día del vencimiento y hasta la fecha en la cual se registre el pago. El derecho de remuneración subsiste para LA FIDUCIARIA hasta la liquidación del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO - IVA: La comisión fiduciaria por la administración de los recursos se grava con la tarifa general del Impuesto sobre las ventas del dieciséis (16%) por ciento, la que estará a cargo del obligado al pago de la remuneración.

PARÁGRAFO TERCERO- Si por cualquier motivo, no se cumplieren los requisitos establecidos para dar inicio a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN dentro del término establecido y en el evento que EL FIDEICOMITENTE decida dejar el inmueble en el fideicomiso, a partir de ese momento, se causará a favor de la fiduciaria una comisión de administración equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1SMMLV) por cada mes o fracción de mes que transcurra con los inmuebles en poder del fideicomiso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración necesaria para el desarrollo del objeto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ADICIÓN, MODIFICACIÓN Y PRÓRROGA: El presente contrato podrá ser adicionado, modificado o prorrogado por mutuo acuerdo de las partes, previo el cumplimiento de los requisitos legales. Cualquier modificación en las estipulaciones de este contrato previstas, requieren en las primeras etapas, del consentimiento expreso de EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA, en caso de que dicha modificación afecte los derechos específicos de EL(LOS) PARTICIPE(S) se requerirá el consentimiento de EL(LOS) PARTICIPE(S) que resulten afectado(s), quién en todo caso podrá desistir de continuar su vinculación sin tener que pagar sanción alguna, y en la ETAPA DE OPERACIÓN de la aprobación por parte del Comité de Beneficiarios y de la Fiduciaria.



En cualquiera de los casos anteriores, cualquier modificación que se pretenda realizar al presente contrato deberá contar con la aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

- 28.1. Por mutuo acuerdo de las partes;
- 28.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- 28.3. Por el vencimiento del término previsto en este contrato.
- 28.4. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- 28.5. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera.
- 28.6. Si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO, cuando así se requiera, en el evento que en el FIDEICOMISO no existan recursos suficientes para atender sus propios gastos o por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIAIROS en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.

Al momento en que ocurra una cualquiera de las casuales de terminación del contrato previstas en este documento o en la ley y, haya lugar a la devolución de bienes, LA FIDUCIARIA procederá a la entrega de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, mediante la transferencia de estos de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en la cláusula trigésima primera siguiente (LIQUIDACIÓN)

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato, se notificará a las partes en la ciudad de Bogotá, D.C., en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE	:	Carrera 9 No. 80 - 45 Ofc. 601
LA FIDUCIARIA	:	Carrera 11 No. 93 A -82 .
LOS PARTICIPES	:	La que se informe en el respectivo contrato de vinculación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA- NORMATIVA APLICABLE: El presente contrato se rige por las leyes mercantiles y en especial por el título XIII libro IV capítulos I, II, III del Código de Comercio, por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

CLÁUSULA TRIGESIMA PRIMERA.- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El contrato se liquidará para cada ETAPA de la siguiente forma:

31.1.LIQUIDACIÓN ETAPA DE DESARROLLO:

31.1.1. En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo a la liquidación de la ETAPA DE DESARROLLO, EL FIDEICOMITENTE deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soporte.



31.1.2. EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deba a ACCION por concepto de su remuneración no pagada.

31.1.3. ACCION, de conformidad con las instrucciones que reciba de EL FIDEICOMITENTE, procederá a transferir las sumas líquidas que resulten en el Fideicomiso después de haber cancelado todas las obligaciones o haber hecho las reservas para pagarlas, relacionados con la ETAPA DE DESARROLLO se entregará a EL FIDEICOMITENTE o a quién éste designe.

31.1.4. Posteriormente, ACCIÓN entregará rendición final de cuentas de su gestión de la ETAPA DE DESARROLLO a EL FIDEICOMITENTE entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE quien tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éstos con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación de la ETAPA DE DESARROLLO.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

a. Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta EL FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo indicado en el numeral 2.10. de la Cláusula Segunda del Presente Contrato.

b. En el evento que EL FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación de la ETAPA DE DESARROLLO del contrato, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

31.2. Cumplido el objeto, la ETAPA DE OPERACIÓN y la finalidad previstos en este contrato, LA FIDUCIARIA procederá a la liquidación definitiva del contrato, para lo cual en una reunión del COMITÉ DE BENEFICIARIOS se tratarán los siguientes temas obligatorios:

31.1. La aprobación de los últimos estados financieros del FIDEICOMISO (Balance y Estado de Pérdidas y Ganancias, entre otros), presentados en los términos y condiciones exigidos por la ley.

31.2. La aprobación del procedimiento y las condiciones para la venta y/o escrituración de las áreas a LOS PARTICIPES.

31.3. La aprobación del procedimiento para la cancelación de los pasivos externos que quedaren.

31.4. La aprobación de la forma en que se le deberán cancelar a ACCION las comisiones pendientes de pago.

Durante el período de liquidación sólo procederá para LA FIDUCIARIA realizar gestiones directamente relacionadas con tal fin y se generará la comisión fiduciaria establecida.





En todo caso durante el proceso de liquidación deberán respetarse los derechos que cada BENEFICIARIO tiene en el FIDEICOMISO para efectos de las restituciones a que haya lugar, el COMITÉ DE BENEFICIARIOS y ACCIÓN velarán para que a lo anterior se dé estricto cumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por LOS PARTICIPES en el porcentaje de su participación quienes tendrá la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éstos con la firma de los correspondientes contratos de vinculación, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EN EL EVENTO QUE NO SEA POSIBLE LA LOCALIZACIÓN de EL(LOS) PARTICIPE(S) luego de la remisión de dos comunicaciones con intervalos de veinte (20) días calendario requiriéndolo (s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, se procederá con respecto a la (las) persona (s) ilocalizable (s), en la forma que se indica más adelante, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia en lo que fuere posible:

a) Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL(LOS) PARTICIPE(S), éstos desde ya, mediante el presente documento y/o con la suscripción del contrato de vinculación, otorgan poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éstos, invierta los recursos en nombre y cuenta EL(LOS) PARTICIPE(S), de conformidad con lo indicado por (él) ellos en los correspondientes contratos de vinculación.

EL(LOS) PARTICIPE(S) con la suscripción del presente contrato y/o con la sola suscripción del documento de vinculación, confiere(n) de manera irrevocable poder especial, amplio y suficiente a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, para que suscriba en su nombre y como entidad FIDUCIARIA vocera del FIDEICOMISO, la escritura pública de transferencia de los bienes que a la terminación de este contrato conformen el patrimonio autónomo y que le correspondan a EL(LOS) PARTICIPE(S) ilocalizado (especialmente los inmuebles que conforman el patrimonio autónomo y que se describen en el presente contrato de fiducia mercantil y en las escrituras mediante las cuales fueron o sean transferidos para el incremento del FIDEICOMISO), una vez atendidas las obligaciones económicas existentes a ese momento en cabeza del FIDEICOMISO y/o de acuerdo con las instrucciones del COMITÉ DE BENEFICIARIOS si existieren tales instrucciones.

b) En el evento que no fuere posible la liquidación del FIDEICOMISO, por causas atribuibles a EL(LOS) PARTICIPE(S) o a sus ÓRGANOS, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: EL FIDEICOMITENTE y LOS PARTICIPES por su sola vinculación, autorizan de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso, durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL FIDEICOMITENTE y/o PARTICIPES tengan con



el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

CLÁUSULA TRIGESIMA TERCERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás normas que en el futuro la adicionen o modifiquen, emitida por la Superintendencia Financiera, EL FIDEICOMITENTE y LOS PARTICIPES por el solo hecho de su vinculación, se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- VALOR. El valor del presente contrato es el previsto por las partes como remuneración de ACCIÓN de acuerdo con las comisiones establecidas a su favor. Teniendo en cuenta la naturaleza variable de las mismas el CONTRATO DE FIDUCIA es de cuantía indeterminada. El valor así establecido será tenido en cuenta para todos los efectos legales, incluyendo los tributarios, de tal suerte que en caso que el valor del CONTRATO DE FIDUCIA supere la base gravable para el impuesto de timbre y por ende se genere el pago de dicho tributo, éste será cancelado con los recursos del FIDEICOMISO y en caso de que los mismos no sean suficientes se cancelará por EL FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.- NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE. En el evento en que ACCIÓN no pueda cumplir a cabalidad con las obligaciones previstas en el CONTRATO DE FIDUCIA debido a que EL FIDEICOMITENTE y/o LOS BENEFICIARIOS sean ilocalizables, ACCIÓN procederá a dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil y seguir los pasos establecidos para su liquidación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA.- ENCABEZADOS. Los títulos o encabezados de las cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA tienen por objeto únicamente facilitar su lectura y en ningún momento constituyen obligaciones para LAS PARTES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- VALIDEZ. Si cualquier disposición del CONTRATO DE FIDUCIA fuese ineficaz, nula o inexistente o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las disposiciones restantes no se entenderán invalidadas a menos que el presente documento no se pueda ejecutar sin la disposición ineficaz, nula, inexistente o que no se pueda exigir.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA.- ANEXOS. Forman parte integral del CONTRATO DE FIDUCIA los siguientes documentos: Anexo 1. Modelo de CONTRATO DE VINCULACIÓN y sus Anexos. y Anexo 2. Descripción detallada del proyecto.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA.- GESTION DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:

a. Con relación al RIESGO LEGAL: La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios



para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de EL FIDEICOMITENTE y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.

b. Con relación al RIESGO DE MERCADO: La Fiduciaria cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

c. 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-.

d. Con relación al RIESGO OPERATIVO: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, 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), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, adicionalmente cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.

e. 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.

#### **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

**40.1.** En calidad de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS declaro(an) que ha(n) leí(do) detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista. Entendí(mos) y acepto(amos) su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

**40.2. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:



**Principal:** EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA  
[egdavila@heritage.com.co](mailto:egdavila@heritage.com.co); [juampasua@gmail.com](mailto:juampasua@gmail.com)  
**Suplente:** JOSÉ ANTONIO MOJICA  
[jmoicajimenez@hotmail.com](mailto:jmoicajimenez@hotmail.com)  
**Dirección:** Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
**Teléfonos:** 6214418, 6214378  
**Fax:** 6214378

**40.3. EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION, dirijase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, dirijase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA.-PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN.-** El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes.

En constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, en Bogotá D. C. a los dieciocho (18) días del mes de julio de 2013.

**EL FIDEICOMITENTE**

**SERGIO ENRIQUE PINILLA ESCOBAR**  
C.C. 79.871.145 de Bogota,  
Representante Legal  
**TCHOTELES S.A.S.**

**LA FIDUCIARIA**

**OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ,**  
C.C. 16.919.570 expedida en Cali,  
Representante Legal  
**ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**