

FA 3662

**OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO HOTEL BOCAGRANDE AHORA FIDEICOMISO HOTEL AMURA**

De una parte **AZIMUT INTERNACIONAL CARTAGENA S.A.S** sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 24 de octubre de 2013, identificada con Nit. 900.670.084-7 representada legalmente por **HÉCTOR GARCÍA ROMERO**, mayor de edad, identificado con cedula 79.143.112 expedida en Usaquén, sociedad que para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y por la otra parte **RAMÓN DE JESUS ARELLANO BARRIOS** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 1.026.253.701 expedida en Bogotá, en su calidad de Apoderado especial de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1.376) de fecha diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaria Decima (10a) del Círculo Notarial de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá, sede Norte el siete (7) de Julio de dos mil nueve (2009) bajo el número 01310468 del libro IX, matricula mercantil de 01908951 del treinta (30) de Junio de dos mil nueve (2009), autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución número mil diecisiete (1.017) de fecha diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), tal y como consta en el certificado de representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, al igual que en el poder especial que consta en Escritura Pública Número 898 del 1 de junio de 2016 de la Notaría 36 de Bogotá, copia de los cuales se adjunta, sociedad que en adelante se denominará **ACCIÓN** o la **FIDUCIARIA**, quienes conjuntamente se denominarán para efectos del presente Otrosí **LAS PARTES**, por medio del presente documento proceden a modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO HOTEL BOCAGRANDE**.

Las Partes mediante el presente documento manifiestan que celebran el presente Otrosí No.1 al contrato de Fiducia Mercantil de Administración suscrito entre las mismas el 12 de abril de 2016 en adelante "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL", el cual se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo manifiestan que modifican el nombre del FIDEICOMISO HOTEL BOCAGRANDE que en adelante se denominará para todos los efectos y en todas las cláusulas del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se modifica mediante el presente Otrosí, "FIDEICOMISO HOTEL AMURA"

SEGUNDA. Las partes de común acuerdo manifiestan que modifican el numeral 6 de las ADVERTENCIAS del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de la siguiente manera:

6. **EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) PARTÍCIPE(S) al momento de la suscripción del documento de contrato de vinculación o la suscripción de la modificación integral tienen la opción de**

rey

8

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 los predios descritos en el literal 1.5 de la cláusula primera del contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO HOTEL AMURA a un patrimonio autónomo del cual el FIDEICOMISO HOTEL AMURA sea beneficiario, respecto de los INMUEBLES.

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 HOTEL, y que se haya obtenido, mediante la celebración de los contratos de vinculación con PARTICIPES del FIDEICOMISO HOTEL AMURA y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA del FIDEICOMISO RECURSOS APARTAMENTOS AMURA, los compromisos de aporte de los recursos que sean necesarios para la terminación de EL PROYECTO y su correspondiente dotación - de acuerdo con el presupuesto de EL PROYECTO.

Lo cual equivale a compromisos de aporte de los BENEFICIARIOS DE AREA del FIDEICOMISO RECURSOS APARTAMENTOS AMURA y/o PARTICIPES del FIDEICOMISO HOTEL AMURA por una suma aproximadamente de CIEN MIL MILLONES DE PESOS (\$ 100.000.000.000).

El término para que EL FIDEICOMITENTE acredite las condiciones antes establecidas es de veinticuatro (24) meses prorrogables por ocho (8) meses más, contados a partir de la fecha de suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

TERCERA. Las partes de común acuerdo manifiestan que modifican la CLÁUSULA PRIMERA del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL de la siguiente manera:

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 contrato objeto de la presente modificación, y que se denomina FIDEICOMISO HOTEL AMURA.
- 1.2. **FIDUCIARIA:** Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- 1.3. **FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad **AZIMUT INTERNACIONAL CARTAGENA S.A.S.**, 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 en especial la que mediante el presente documento se realiza 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 el desarrollo del Proyecto AMURA, que en principio estará integrado por 102 apartamentos, un hotel que inicialmente será de aproximadamente 180 habitaciones y un local comercial ubicado sobre la avenida malecón. En todo caso el FIDEICOMITENTE, en cualquier tiempo, antes de cumplir con el PUNTO DE EQUILIBRIO, podrá adicionar hasta 34 habitaciones al Hotel, para lo cual se expedirán los DERECHOS FIDUCIARIOS que correspondan por cada habitación adicional. El Proyecto será construido por EL FIDEICOMITENTE o por quién este designe, de conformidad con el proyecto arquitectónico cuya descripción detallada del mismo se dará a conocer a LOS PARTÍCIPES mediante anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN. El PROYECTO se desarrollará sobre los inmuebles ubicados en la ciudad de Cartagena de Indias, identificado(s) con folio de matrícula inmobiliaria número identificados con folio de matrícula inmobiliaria números: 060-16435, 060-114000 (antes 060-14346), 060-16436 y 060-114001(antes 060-14347) El(los) inmueble(s) en que se desarrollará el Proyecto, podrán encontrarse en otro Fideicomiso, siempre que el Patrimonio Autónomo que se constituye mediante el presente contrato, tenga la calidad de Beneficiario de aquél, una vez culmine la Fase Previa de cada una de las etapas, en lo que corresponda al desarrollo específico de la Etapa cuyos recursos se estén manejando a través del fideicomiso. La descripción anterior es preliminar, la descripción definitiva del Proyecto será aquella contenida en la respectiva licencia urbanística.*
- 1.6. **PARTÍCIPES:** *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 que sus recursos sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva ACCIÓN UNO, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del presente contrato o en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de los recursos; b) durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, derechos en el fideicomiso equivalentes a los aportes que hayan realizado, en todo caso, EL(LOS) PARTÍCIPE(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. c) La participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establezca en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, se hará efectiva cuando el FIDEICOMITENTE haya entregado el PROYECTO al OPERADOR y EL(LOS) PARTÍCIPE(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) PARTÍCIPE(S) en los términos del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se conformó el FIDEICOMISO y, en el evento que se decida en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, dar por terminada la etapa de operación, la asamblea decidirá el destino que deberá darse a los activos del Fideicomiso, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el numeral 10.2.9. de la cláusula décima del presente contrato. LOS PARTÍCIPES deberán ser personas que cumplan las normas de prevención de lavado de activos y financiación al terrorismo tanto en Colombia como en los Estados Unidos, y por lo tanto personas que no estén incluidos en la lista de la OFAC o en cualquier otra lista local y/o internacional donde figuren nombres de individuos que hayan sido encarcelados dentro o fuera de Colombia por haber participado directa o indirectamente en actividades ilícitas, como tráfico de drogas, terrorismo, lavado de activos, secuestro con fines de extorsión, tráfico de personas, entre otros, sin que dicha posición sea considerada como incumplimiento de sus obligaciones. En todo caso los PARTÍCIPES*

no podrán ser personas descritas en la sección 1 de la orden ejecutiva 13224 de EE.UU (Executive Order 13224).

- 1.7. **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS:** Los recursos aportados por EL(LOS) PARTICIPE(S) para el desarrollo del proyecto serán puestos a órdenes de EL FIDEICOMITENTE, una vez se dé 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. Los giros se harán previa autorización del INTERVENTOR.
- 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 PARTÍCIPE(S) y/o beneficiarios de área del FIDEICOMISO RECURSOS APARTAMENTOS AMURA, los compromisos de aporte de los recursos que sean necesarios para la terminación de EL PROYECTO y su correspondiente dotación - de acuerdo con el presupuesto de EL PROYECTO.

Lo cual equivale a compromisos de aporte de los BENEFICIARIOS DE AREA del FIDEICOMISO RECURSOS APARTAMENTOS AMURA y/o PARTICIPE(S) del FIDEICOMISO HOTEL AMURA por una suma aproximadamente de CIEN MIL MILLONES DE PESOS (\$ 100.000.000.000).

- 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 DIEZ MIL OCHENTA (10.080) DERECHOS FIDUCIARIOS es decir, 56 DERECHOS FIDUCIARIOS por cada habitación; 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. Se incrementaran proporcionalmente los DERECHOS FIDUCIARIOS en el evento en que el FIDEICOMITENTE adicione habitaciones al Hotel, hasta un máximo de ONCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (11.984) DERECHOS FIDUCIARIOS.
- 1.10. **EL OPERADOR:** Será ACHM INTERNATIONAL MANAGEMENT COMPANY S. A. R. L. o uno de sus afiliados, con el cual el FIDEICOMISO celebrará el correspondiente contrato de operación (el "Contrato de Operación") para propósitos de la explotación económica y operación del activo subyacente, de conformidad con la instrucción inicial que para el efecto determine EL FIDEICOMITENTE.
- 1.11. **CONTRATO DE VINCULACION:** Contrato que celebrarán EL FIDEICOMITENTE y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., con los terceros que se vincularán al presente FIDEICOMISO y que adquirirán los derechos inherentes a los PARTICIPE(S), 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 –ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, integrado en la forma establecida en la cláusula sexta numeral 6.1.2., parágrafo segundo.

Fideicomiso, al igual que velar para que los inventarios, muebles, dotación y equipos del HOTEL se mantengan actualizados. La auditoría del HOTEL se llevará de conformidad con el contrato que al efecto se suscriba por EL FIDEICOMISO con el AUDITOR.

1.18. 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.*

1.19. ACTIVO SUBYACENTE: *Se entenderá por tal la edificación que se construya sobre el(los) inmueble(s) que se transfieran para incremento del presente FIDEICOMISO, la cual será entregada al OPERADOR para su operación y explotación económica.*

CUARTA: Las partes de común acuerdo manifiestan que modifican la Cláusula Cuarta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, la cual quedará de la siguiente manera:

CLÁUSULA CUARTA.- TRANSFERENCIAS:

A la celebración del presente contrato la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$5.000.000,00) que a la fecha de suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el presente contrato se deberá efectuar la transferencia del predio del inmueble en el cual operará y funcionará el Hotel, inmueble que se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la oficina de instrumentos públicos de Cartagena, como consecuencia del registro del reglamento de propiedad horizontal, al cual estará sujeto el PROYECTO.

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

QUINTA: Las partes de común acuerdo manifiestan que modifican el numeral 6.1.1. de la Cláusula Sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el cual quedará de la siguiente manera:

6.1.1. FASE PREVIA: Tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de la firma de este documento, prorrogables hasta por ocho (8) meses más, si así lo decide 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 Contrato.

6.1.1.3. Que se hayan transferido los predios descritos en el literal 1.5 de la cláusula primera del contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO HOTEL AMURA a un patrimonio autónomo del

cual el FIDEICOMISO HOTEL AMURA sea beneficiario, respecto de los predios antes indicados.

EL FIDEICOMITENTE, directamente o a través de terceros contratados para el efecto, debe obtener las condiciones de inicio de las obras, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos necesarios para el inicio de la obra 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.


Transcurrido el término inicialmente fijado para la culminación de la FASE PREVIA, incluyendo el de su prórroga sin que se hayan cumplido los mencionados requisitos, los PARTICIPES tendrán la libertad de retirarse del proyecto sin que se les aplique la penalidad establecida. En el evento que decidan continuar, conservarán la posibilidad de retirarse sin penalidad, antes de que se acredite por parte de el FIDEICOMITENTE, fuera del término inicialmente previsto, el cumplimiento de los requisitos establecidos en los numerales 6.1.1.1, 6.1.1.2 y 6.1.1.3 y tendrán derecho a que se les entreguen los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo fiduciario. No obstante, ACCIÓN podrá, una vez vencido el término inicialmente previsto para la culminación de LA FASE PREVIA y el de su prórroga, dar por terminado el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

En el evento que el FIDEICOMITENTE decida dejar los inmuebles 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 por cada mes o fracción de mes que transcurra con los inmuebles en poder del FIDEICOMISO.

SEXTA: Las demás cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL suscrito el 12 de abril de 2016, no mencionadas en el presente otrosí continúan vigentes.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en tres (3) ejemplares en la ciudad de Bogotá D.C., el 13 de ~~Junio~~ de 2016.

EL FIDEICOMITENTE


HÉCTOR GARCÍA ROMERO
Representante Legal Suplente
AZIMUT INTERNACIONAL CARTAGENA S.A.S

LA FIDUCIARIA


RAMÓN DE JESÚS ARELLANO BARRIOS
C.C.1.026.253.701
Apoderado Especial
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.