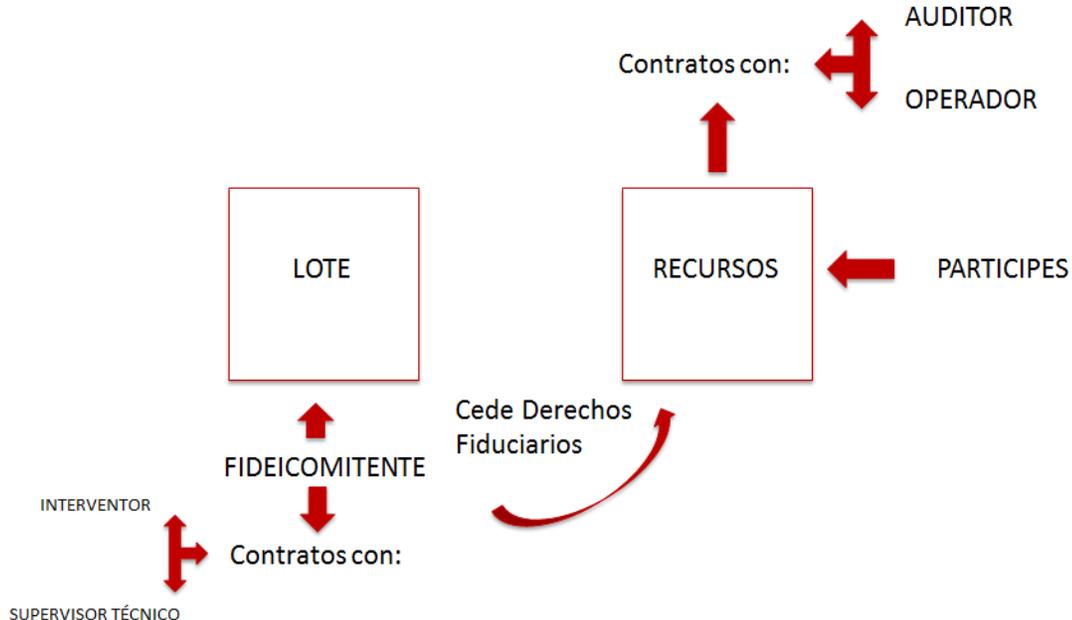


ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DENOMINADO FIDEICOMISO

A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el presente contrato, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que suscriben el mismo.

- Estructura del PROYECTO, a través del esquema fiduciario:



- El modelo utilizado para el presente contrato fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número _____. Por tanto, el presente clausulado es de adhesión requiriéndose autorización previa de la Superintendencia Financiera para cualquier modificación.
- La explotación del ACTIVO SUBYACENTE está a cargo de un OPERADOR, cuyas gestiones serán auditadas por un AUDITOR.
- El presente contrato tiene por objeto el desarrollo del PROYECTO y la vinculación de PARTICIPES, quienes realizan una inversión que consiste en aportar sus recursos para la construcción de un PROYECTO, posteriormente explotarlo y participar de los resultados económicos derivados de dicha explotación, haciéndose dueño de una participación en el negocio fiduciario.
- Los ACTIVOS SUBYACENTES del FIDEICOMISO son los siguientes:
 - Los derechos fiduciarios correspondientes al FIDEICOMISO LOTE, el cual es propietario del Terreno en el cual se desarrolla el PROYECTO.
 - La edificación que se construya sobre el(los) inmueble(s) que forma parte del FIDEICOMISO LOTE, los cuales serán entregados al OPERADOR para su operación y explotación económica.
 - Todos los demás activos que entren a hacer parte del FIDEICOMISO.

- 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 el presente contrato, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las condiciones para ser entregados al FIDEICOMITENTE, o de los PARTICIPES en caso contrario.
- La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.
- ACCION no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como PROMOTOR, ni como constructor, ni como OPERADOR, ni como AUDITOR. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por los PARTICIPES serán entregados al FIDEICOMITENTE para la construcción y dotación del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de condiciones pactadas en el presente contrato.
- El presente contrato no contempla la existencia de sanciones de tipo pecuniario para los PARTICIPES, por su decisión de desvincularse del PROYECTO.
- LAS PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS:
 - Podrán generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyecciones de la explotación y operación de los ACTIVOS SUBYACENTES.
 - No otorgan derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial.
- A partir de la FASE DOS- OPERACIÓN, es cuando el PROYECTO inicia las actividades para las que ha sido destinado y es cuando su inversión puede generar beneficios; sin embargo, puede verse afectado por otro tipo de riesgos como los financieros, de gestión, operativos y legales, entre otros.
- Los beneficios que espera recibir dependen del desempeño del PROYECTO que, a su vez, se ven afectados por variables económicas y por la misma gestión del operador o administrador.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO _____

- A. [*], mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de [*], identificado con la cédula de ciudadanía número [*], actuando en su calidad de [*] de la sociedad [*], identificada con Nit [*], sociedad legalmente constituida mediante [*], con domicilio principal en la ciudad de [*], según consta en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad expedido por la Cámara de Comercio de [*] cuya copia se adjunta, y quien de ahora en adelante para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.
- B. [*], mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de [*], identificado con la cédula de ciudadanía número [*], quien en el presente acto obra en su condición de [*] de la sociedad **ACCION 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 (1.992), 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, reformada en varias ocasiones, con matrícula mercantil No. 01908951, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que en lo sucesivo se denominará **ACCION o LA FIDUCIARIA**.

Hemos acordado celebrar el presente contrato de fiducia el cual en adelante 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. Teniendo en cuenta lo anterior, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS:

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 _____.
- 1.2. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones establecidos en el contrato que se denomina FIDEICOMISO LOTE, patrimonio autónomo propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria _____, en donde se desarrolla el PROYECTO.
- 1.3. FIDUCIARIA:** Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- 1.4. FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad _____, 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.
- 1.5. PROMOTOR DEL PROYECTO:** Es el encargado de la comercialización de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS entre los PARTICIPES, quien podrá ser el mismo FIDEICOMITENTE, o una persona natural o jurídica contratada por este.

- 1.6. OPERADOR:** Será la persona con la cual el FIDEICOMISO celebre el correspondiente CONTRATO DE OPERACIÓN para propósitos de la explotación económica del ACTIVO SUBYACENTE, de conformidad con la instrucción inicial que para el efecto determine EL FIDEICOMITENTE. 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 ACTIVO SUBYACENTE.
- 1.7. CONTRATO DE OPERACIÓN:** Contrato suscrito entre el FIDEICOMISO y EL OPERADOR con el fin de que éste último explote el ACTIVO SUBYACENTE.
- 1.8. PROYECTO:** Se refiere al PROYECTO de construcción [*] el cual consiste en [*].
- 1.9. BANCO:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue crédito a favor del FIDEICOMISO, con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
- 1.10. CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que sean desembolsadas por el BANCO a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO, para financiar el desarrollo del PROYECTO.
- 1.11. RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes del FIDEICOMITENTE; (ii) aportes de los PARTICIPES, y; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO.
- 1.12. FASES DEL CONTRATO:** El presente contrato de fiducia se desarrollará en dos FASES a saber: FASE UNO- DESARROLLO y FASE DOS- OPERACIÓN.
- 1.12.1. FASE UNO- DESARROLLO:** En esta FASE, EL FIDEICOMITENTE se compromete a adelantar, por su cuenta y riesgo, en los términos del presente contrato, la promoción, estructuración y construcción del PROYECTO. La presente FASE se subdivide a su vez en SUBFASE PREVIA y SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, las cuales operarán para cada una de las Etapas Constructivas del PROYECTO en el caso de que existan.
- 1.12.2. FASE DOS- OPERACIÓN:** Va desde la fecha del Acta de terminación de obra, suscrita conjuntamente por EL FIDEICOMITENTE, el INTERVENTOR, el SUPERVISOR TÉCNICO y el OPERADOR, hasta la liquidación del FIDEICOMISO. Su objeto es la explotación económica del ACTIVO SUBYACENTE por parte del OPERADOR, y la entrega a LOS PARTICIPES del resultado de dicha explotación económica.
- 1.13. PARTICIPES:** Personas naturales o jurídicas que hayan suscrito un CONTRATO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO mediante el cual se obliguen a efectuar aportes en los valores acordados con EL FIDEICOMITENTE, con el fin de obtener los derechos, obligaciones y facultades establecidas en el presente contrato y en los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN. Y que a partir de la FASE DOS- OPERACIÓN, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.
- Para efectos de la vinculación de los PARTICIPES, cada uno de ellos se vinculará al FIDEICOMISO mediante la celebración del CONTRATO DE VINCULACIÓN, respecto de una o más PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS, se tendrá al PARTICIPE como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO en el(los) derecho(s) que para el efecto se establezca(n) en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- 1.14. CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE:** Los recursos aportados por EL(LOS) PARTICIPE(S) para el desarrollo del PROYECTO serán puestos a órdenes de EL FIDEICOMITENTE una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato para la

culminación de la SUBFASE PREVIA, dichas condiciones deberán acreditarse para cada una de las Etapas del PROYECTO.

- 1.15. PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS:** Corresponde a la unidad de medida que permite determinar el porcentaje de derechos y obligaciones que le corresponden a EL(LOS) PARTICIPE(S) desde que se declare el inicio de la FASE DOS- OPERACIÓN en adelante y siempre y cuando hayan cumplido a cabalidad con las obligaciones a su cargo en el CONTRATO DE VINCULACION, es decir permiten determinar su participación en el mismo. Para todos los efectos, se tendrá como total de participaciones (.....) PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS.
- 1.16. INMUEBLE:** Es el terreno identificado con la matrícula inmobiliaria, en el cual se desarrolla el PROYECTO. Dicho predio es propiedad del FIDEICOMISO LOTE, siendo el presente FIDEICOMISO beneficiario del mismo, es decir titular de los derechos fiduciarios sobre dicho inmueble y quien ejerce sin limitación alguna animo de señor y dueño.
- 1.17. CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Contrato que celebrarán EL FIDEICOMITENTE y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, 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.
- 1.18. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:** Es el máximo órgano de decisión del FIDEICOMISO, el cual se constituye durante la FASE DOS- OPERACIÓN, conformado por los PARTICIPES en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato.
- 1.19. COMITÉ DE BENEFICIARIOS:** Es el órgano de administración del fideicomiso durante la FASE DOS- OPERACIÓN, elegido por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 1.20. AUDITOR:** La OPERACIÓN del ACTIVO SUBYACENTE contará con un AUDITOR, quien será la persona natural o jurídica, contratada por el FIDEICOMISO y designada para tal efecto inicialmente por LA FIDUCIARIA de terna suministrada por EL OPERADOR. La remuneración del AUDITOR será establecida por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, según el caso.

EL AUDITOR estará encargado de auditar la operación del ACTIVO SUBYACENTE y colaborar en la evaluación de la gestión de la operación y servicio, velando porque los rendimientos para los PARTICIPES sean los adecuados. Además, el AUDITOR revisará la contabilidad del OPERADOR relacionada con esta 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 relacionados con el ACTIVO SUBYACENTE se mantengan actualizados. La auditoría del ACTIVO SUBYACENTE se llevará de conformidad con el contrato que al efecto se suscriba por EL FIDEICOMISO con el AUDITOR.

- 1.21. ACTIVO SUBYACENTE:** Se entenderá por tal:
- 1.21.1.** Los derechos fiduciarios correspondientes al FIDEICOMISO LOTE, el cual es propietario del Terreno en el cual se desarrolla el PROYECTO.
- 1.21.2.** La edificación que se construya sobre el(los) inmueble(s) que forma parte del FIDEICOMISO LOTE, los cuales serán entregados al OPERADOR para su operación y explotación económica.
- 1.21.3.** Todos los demás activos que entren a hacer parte del FIDEICOMISO.

- 1.22. INTERVENTOR:** Es 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. El INTERVENTOR será elegido por la FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE, y será contratado por éste último. En todo caso, el INTERVENTOR podrá ser removido por la FIDUCIARIA en cualquier momento.
- 1.23. SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por el FIDEICOMITENTE y con cargo a este, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO de construcción, en los términos de la Ley 1796 del 13 de julio de 2.016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.
- 1.24. INSTRUCTIVO DE ORDEN DE GIRO:** Es el documento que se encuentra publicado en la página web de la FIDUCIARIA, en donde se encuentran las condiciones y procedimientos para el giro de recursos.
- 1.25. POLÍTICA DE ESTRUCTURACIÓN DE CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE ACTIVOS:** Es el documento publicado en la página web de la FIDUCIARIA, contenido de las calidades que deberá acreditar el OPERADOR y el contenido mínimo que deberá tener el contrato que se suscriba con el mismo.

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, por cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE, y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, jurídica, financiera y administrativa, 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 de la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, entregue a EL FIDEICOMITENTE, previa autorización del INTERVENTOR, los recursos que este solicite de acuerdo con el procedimiento previamente establecido por la FIDUCIARIA.
- 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 LOS PARTICIPES el valor total de los recursos por ellos entregados, más los rendimientos correspondientes que eventualmente se hubieren generado y al FIDEICOMITENTE los aportes que hubiese realizado.
- 2.6.** Suscriba como vocera del FIDEICOMISO el CONTRATO DE OPERACIÓN para la explotación comercial del ACTIVO SUBYACENTE, cuyos términos definitivos deberán ser conocidos y aprobados por LOS PARTICIPES con la suscripción del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, y en caso de existir modificación al citado contrato, sus términos deberán ser ratificados por LOS PARTICIPES como condición para iniciar la FASE DOS- OPERACIÓN. Se deja expresa constancia que en cualquier caso y en cualquier tiempo la FIDUCIARIA podrá exigir los cambios y/o modificaciones que considere pertinentes en protección de los intereses de LOS PARTICIPES. En caso que el OPERADOR sea removido, la FIDUCIARIA presentará una terna a la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS quien deberá realizar la respectiva elección.

- 2.7. Suscriba como vocera del FIDEICOMISO la escritura pública por medio del cual se someta a régimen de propiedad horizontal el(los) inmueble(s) objeto del PROYECTO, de conformidad con las instrucciones precisas que para el efecto imparta EL FIDEICOMITENTE, en el evento que se opte por someter el(los) inmueble(s) del FIDEICOMISO a dicho régimen.
- 2.8. Entregue a LOS PARTICIPES los excedentes de la FASE DOS- 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 y lo que sea más conveniente, teniendo en cuenta el esquema operativo de la explotación económica. De cualquier manera, la entrega de los excedentes antes mencionados se realizará conforme a las instrucciones impartidas por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 2.9. A la liquidación del presente contrato, restituir a los PARTICIPES el ACTIVO SUBYACENTE en los términos que determine la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 2.10. Invierta los dineros que ingresen al FIDEICOMISO, durante la ejecución de todas las FASES del mismo, y especialmente hasta que deban ser girados al FIDEICOMITENTE en los términos del presente contrato, en el fondo _____. Las pérdidas o ganancias que se obtengan previamente al momento de la declaración del cumplimiento de las condiciones para dar inicio a la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN le pertenecen al FIDEICOMITENTE, en atención a que para ese momento los activos fideicomitidos sólo corresponden a sus aportes, toda vez que los aportes realizados por cada uno de los PARTICIPES vinculados para ese momento, están en encargos individuales cuyo único titular y propietario junto con sus posibles rendimientos es el mismo PARTICIPE.

De otra parte, las pérdidas o ganancias que se produzcan con posterioridad al inicio de la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN serán propiedad del FIDEICOMISO y por ende de sus beneficiarios en la proporción que corresponda a su participación.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las condiciones para ser entregados al FIDEICOMITENTE, o de los PARTICIPES en caso contrario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ESTIMACIÓN DE COSTOS DEL PROYECTO: Los costos estimados del PROYECTO son _____.

PARAGRAFO TERCERO: VALOR DE LAS PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS: Para efectos del presente contrato, el valor total de las participaciones fiduciarias que tenga un beneficiario en el fideicomiso, se determinará de conformidad con la siguiente formula:

$$V_{pf} = P * Y$$

Las variables son las siguientes:

1. V_{pf} : es el valor total de las participaciones fiduciarias que tenga un beneficiario en el fideicomiso expresado en pesos.

2. P: es el patrimonio (Activo - Pasivo) del fideicomiso hasta el 31 de diciembre del respectivo ejercicio expresado en pesos.

3. Y: es el porcentaje de participaciones que le corresponden a cada uno de los beneficiarios dentro del fideicomiso.

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria deberá expedir cada año, a quien tenga la calidad de BENEFICIARIO en la FASE que corresponda, certificado en el cual se indique el valor patrimonial, intrínseco o contable de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS, los rendimientos acumulados hasta el 31 de diciembre del respectivo ejercicio y los rendimientos del último ejercicio gravable, aunque no hayan sido liquidados en forma definitiva. Lo anterior, teniendo en cuenta que el valor patrimonial, intrínseco o contable de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS a certificar a los BENEFICIARIOS es acorde con la participación de los mismos en el FIDEICOMISO.

No obstante lo anterior, el Vpf será un valor de referencia y en caso de negociación, prevalecerá la voluntad de las partes en cuanto a la definición del valor de las mismas.

El valor de las participaciones fiduciarias se calculará anualmente.

La valoración de los activos subyacentes se hará de conformidad con las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

La periodicidad con la cual vía avalúos se actualizará el valor del componente inmobiliario de la participación fiduciaria es _____.

CLÁUSULA TERCERA.- IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es en principio irrevocable, pero podrá ser objeto de modificaciones, adiciones o prorrogas en los términos del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA.- TRANSFERENCIAS: El FIDEICOMITENTE se obliga a transferir al presente FIDEICOMISO para la realización del PROYECTO los siguientes bienes y/o derechos, así:

4.1. A la celebración del presente contrato la suma de [*] que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúan EL FIDEICOMITENTE.

4.2. Como requisito para dar por cumplidas las condiciones de inicio de la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN deberá efectuarse la transferencia de(l)(los) INMUEBLE(s) descrito(s) en el presente contrato al FIDEICOMISO LOTE. EL FIDEICOMITENTE igualmente mediante documento de cesión transferirá al presente FIDEICOMISO los derechos fiduciarios que tiene sobre el FIDEICOMISO LOTE.

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

CLÁUSULA QUINTA.- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO: De conformidad con los artículos 1226, 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, los bienes que se transfieren por EL FIDEICOMITENTE y los rendimientos que su inversión genere, y los recursos que entreguen LOS PARTICIPES, conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO _____, 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 el presente contrato.

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, ES DECIR CUANDO LAS ACREENCIAS SON ANTERIORES A LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, CASO EN EL CUAL EL FIDEICOMITENTE INICIAL DEBERÁ SALIR A LA DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

CLÁUSULA SEXTA.- RENDIMIENTOS O MAYOR VALOR DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS: Los rendimientos que generen los bienes fideicomitidos serán para EL FIDEICOMITENTE y/o LOS PARTICIPES, de acuerdo a la FASE que corresponda de conformidad con lo previsto en el presente contrato 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.

En el evento que EL FIDEICOMITENTE cumpla con las condiciones establecidas para la culminación de la SUBFASE PREVIA y se dé inicio a la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, el mayor valor que eventualmente se genere por los recursos que a la fecha hubieren entregado los PARTICIPES, serán del FIDEICOMISO.

Los excedentes que resulten una vez terminada la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, si llegaren a existir, serán del FIDEICOMITENTE. En cualquier caso, para entregar los excedentes se requerirá la aprobación del INTERVENTOR. Para el efecto se entenderá como excedentes, las sumas líquidas de dinero o cuentas por cobrar que quedaren una vez culminada cada FASE UNO- DESARROLLO.

En el evento que no se dé cumplimiento a las condiciones establecidas para la culminación de la SUBFASE PREVIA, los recursos serán devueltos a LOS PARTICIPES con los eventuales rendimientos que los recursos por éstos aportados hubieren generado durante dicha FASE, toda vez que los mismos se encuentran en encargos individuales y no han ingresado al FIDEICOMISO.

Durante la FASE DOS- OPERACIÓN los rendimientos que eventualmente se lleguen a generar por la inversión de los recursos en los términos del presente contrato, incrementarán el FIDEICOMISO. Así las cosas, al ser del FIDEICOMISO benefician a todos y cada uno de los BENEFICIARIOS del citado patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PERIODICIDAD Y REPARTO DE EXCEDENTES. ACCION recibirá los rendimientos o excedentes de las inversiones, bienes y operaciones del FIDEICOMISO y los distribuirá durante la FASE DOS- OPERACIÓN entre los PARTICIPES a razón de su participación en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los gastos y costos que haya a lugar y efectuadas las reservas.

Estos excedentes serán distribuidos por ACCION entre los PARTICIPES a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, de conformidad con el esquema operativo que se adopte para la explotación económica, teniendo en consideración que cada PARTICIPACIÓN FIDUCIARIA confiere los mismos derechos, independientemente del monto que haya aportado cada PARTICIPE para que le fuera conferida.

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

CLÁUSULA SEPTIMA.- FASES DEL FIDEICOMISO: El FIDEICOMISO tendrá las siguientes FASES: FASE UNO-DESARROLLO Y FASE DOS- OPERACIÓN, las cuales operarán para cada una de las Etapas constructivas del PROYECTO, así:

7.1. FASE UNO- DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE, hace manifiesta su intención de desarrollar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, jurídica, financiera y administrativa, cada una de las Etapas constructivas del PROYECTO sobre el(los) inmueble(s), de acuerdo con dos SUBFASES: SUBFASE PREVIA y SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, las cuales se reglamentan a continuación:

7.1.1. SUBFASE PREVIA: Tendrá una duración de ____ (____) meses contados a partir de la fecha de la firma de este documento, prorrogables hasta por ____ (____) meses más si así lo decide EL FIDEICOMITENTE, y tendrá por objeto definir si la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO se ejecuta o no, según se cumplan las siguientes condiciones:

7.1.1.1. Licencia de Construcción del PROYECTO, vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea el FIDEICOMITENTE.

7.1.1.2. 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 del PROYECTO y su correspondiente dotación, de acuerdo con el presupuesto del PROYECTO que está determinado en la obtención de compromisos de aporte equivalentes a ----- (\$-----) para la Primera Etapa constructiva; para las siguientes Etapas si existieren, el mismo será determinado en cada contrato de vinculación a la correspondiente Etapa.

7.1.1.3. Que el presente FIDEICOMISO sea beneficiario de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE en el que se encuentran el(los) INMUEBLE(s).

7.1.1.4. Constancia de adquisición de pólizas todo riesgo construcción en la cual se debe designar como beneficiario al BANCO y/o el FIDEICOMISO y que deberá incluir un cubrimiento ante perjuicios causados a construcciones colindantes al PROYECTO.

7.1.1.5. La entrega por parte del FIDEICOMITENTE del flujo de caja del PROYECTO incluidos los planos del mismo aprobados por la curaduría urbana correspondiente.

7.1.1.6. Certificación del FIDEICOMITENTE de haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato, de haber alcanzado el punto de equilibrio financiero y de contar con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO.

7.1.1.7. Carta de aprobación del CRÉDITO constructor expedido por el BANCO.

Para las demás Etapas del PROYECTO en caso de que existan, el termino de duración de la SUBFASE PREVIA iniciará una vez se haya suscrito el primer contrato de vinculación a la correspondiente Etapa.

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

La FIDUCIARIA validará el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para el desembolso de los recursos, con base en la totalidad de información que le es presentada por parte del FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR.

Una vez cumplidos los requisitos para la culminación de esta SUBFASE, los recursos aportados por los PARTICIPES podrán ser girados de conformidad con lo establecido en el presente contrato para el desarrollo de la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN de la correspondiente Etapa del PROYECTO. Para el efecto, el FIDEICOMITENTE enviará una comunicación al FIDEICOMISO en tal sentido, de forma tal que se pueda dar inicio a la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN.

Sí por cualquier motivo, no se cumplieren las condiciones antes establecidas dentro del término establecido, o el de sus prórrogas, si es del caso, los PARTICIPES tendrán la libertad de retirarse del FIDEICOMISO o seguir vinculados al mismo; si deciden retirarse, la FIDUCIARIA deberá dejar a disposición de los PARTICIPES los recursos por ellos entregados, más los rendimientos generados, en el evento que decidan continuar, conservarán la posibilidad de retirarse en cualquier momento, antes de que se acredite por parte del FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las condiciones para dar por culminada la SUBFASE PREVIA. No obstante, ACCION podrá, una vez vencido el término inicialmente previsto para la culminación de la SUBFASE PREVIA y el de su prórroga, dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil de manera unilateral.

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE durante la vigencia del contrato no está obligado a mantener determinado número de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS, en todo caso, las participaciones que llegare a tener el FIDEICOMITENTE en el FIDEICOMISO no se computaran para efectos del cumplimiento de las condiciones para dar por terminada la SUBFASE PREVIA.

7.1.2. SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN: Se iniciará tan pronto como se logren las condiciones antes indicadas, y consiste en la construcción y dotación por parte de EL FIDEICOMITENTE de cada Etapa del PROYECTO. Esta SUBFASE tendrá una duración de _____ meses (____) contados a partir de la fecha en que se declare culminada la SUBFASE PREVIA correspondiente a cada Etapa del PROYECTO. Las áreas y especificaciones técnicas serán definidas por EL FIDEICOMITENTE y dadas a conocer a LOS PARTICIPES al momento de su vinculación.

El periodo de esta SUBFASE 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, problemas técnicos en la obra, desfases en el flujo de caja o en el presupuesto, intervención de autoridad, 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.

PARÁGRAFO 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 UNO- DESARROLLO de cada Etapa del PROYECTO, por lo cual una vez terminada la construcción y dotación de cada Etapa del PROYECTO, ACCION procederá a entregar a EL FIDEICOMITENTE los excedentes que se encuentren en el FIDEICOMISO, previa autorización del INTERVENTOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Durante la FASE UNO- DESARROLLO, todas las decisiones que con relación al PROYECTO deban adoptarse, serán tomadas por EL FIDEICOMITENTE o el órgano que él designe.

7.2. FASE DOS- OPERACIÓN: Tendrá por objeto la administración de los recursos provenientes de la operación del ACTIVO SUBYACENTE, 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 DE OPERACIÓN que se celebre para tal efecto el cual deberá ser consistente con los objetivos del PROYECTO. Tanto las calidades del OPERADOR como los elementos mínimos que deberá tener el citado contrato, se encuentran establecidos en la Política de Estructuración de contratos de explotación económica de activos de la Fiduciaria.

Así mismo, tendrá como objeto la conservación y mantenimiento de los bienes fideicomitidos en cabeza del FIDEICOMISO, incluyendo la totalidad de(l)(los) INMUEBLE(s), construcciones y su dotación.

Los PARTICIPES se obligan a respetar en todo momento el uso de(l)(los) INMUEBLE(s) y su dotación para los fines anotados.

La presente FASE se inicia a más tardar dentro de los _____ (__) meses, después de la fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE presente a ACCION un Acta de Terminación de Obra de la correspondiente Etapa, la cual incluye el recibo de(l)(los) ACTIVO SUBYACENTE por parte del OPERADOR, suscrita conjuntamente por el FIDEICOMITENTE, el INTERVENTOR, el SUPERVISOR TÉCNICO y el OPERADOR, la cual deberá contener como mínimo:

- 7.2.1. 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.
- 7.2.2. Relación detallada de equipos y sistemas de seguridad y control con sus manuales de mantenimiento y uso.
- 7.2.3. Inventario de Muebles y Enseres.
- 7.2.4. Certificación técnica de ocupación en los términos del artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, en la que se acredite por el SUPERVISOR TÉCNICO que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, así como el certificado de permiso de ocupación de que trata el Decreto 1469 de 2010.

PARÁGRAFO PRIMERO.-El termino 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, problemas técnicos en la obra, desfases en el flujo de caja o en el presupuesto, intervención de autoridad, 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los términos definitivos del CONTRATO DE OPERACIÓN para la explotación comercial del ACTIVO SUBYACENTE, deberán ser conocidos y aprobados por LOS PARTICIPES con la suscripción del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, y en caso de existir modificación al citado contrato, sus términos deberán ser ratificados por LOS PARTICIPES como condición para iniciar la FASE DOS- OPERACIÓN.

CLÁUSULA OCTAVA.- 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 el momento en que se encuentre el FIDEICOMISO:

8.1. FASE UNO- DESARROLLO

8.1.1. SUBFASE PREVIA:

- 8.1.1.1. Recibir la titularidad de los derechos fiduciarios de los bienes sobre los cuales se desarrolla el PROYECTO.

- 8.1.1.2. Invertir los recursos que ingresen al FIDEICOMISO por aportes de EL FIDEICOMITENTE, en los términos del contrato de fiducia mercantil y realizar con ellos los pagos que por escrito le ordene EL FIDEICOMITENTE.
- 8.1.1.3. Suscribir los documentos que resulten necesarios para la correcta ejecución de la SUBFASE.
- 8.1.1.4. 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 encargos individuales a efectos de poder reintegrarlos en caso de que no se culmine la SUBFASE PREVIA.

8.1.2. SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN:

- 8.1.2.1. Contabilizar el valor de las mejoras que EL FIDEICOMITENTE le reporte por escrito en el FIDEICOMISO LOTE.
- 8.1.2.2. Suscribir como vocera del FIDEICOMISO con el OPERADOR un CONTRATO DE OPERACIÓN para la explotación económica del ACTIVO SUBYACENTE. En caso de que dicho contrato este previamente acordado por el FIDEICOMITENTE sus términos y condiciones deberán ser conocidos por los PARTICIPES al momento de su vinculación y los definitivos, como condición para el inicio de la FASE DOS- OPERACIÓN.
- 8.1.2.3. Suscribir como vocera del FIDEICOMISO con el AUDITOR un CONTRATO DE AUDITORÍA para que se audite la OPERACIÓN del ACTIVO SUBYACENTE.
- 8.1.2.4. 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.
- 8.1.2.5. Terminada la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, de cada Etapa del PROYECTO, restituir los excedentes resultantes al BENEFICIARIOS de acuerdo con lo previsto en este contrato. Así mismo las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS que no hayan sido comercializados serán de propiedad del BENEFICIARIO, atendiendo para el efecto las instrucciones impartidas por este.
- 8.1.2.6. Realizar los giros que solicite el FIDEICOMITENTE, para lo cual una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones para terminar la SUBFASE PREVIA por parte del FIDEICOMITENTE, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por la FIDUCIARIA para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el INSTRUCTIVO DE ÓRDENES DE GIRO publicado en la página web de la Fiduciaria.

PARÁGRAFO: En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, EL FIDEICOMITENTE se obliga específicamente a:

- a) No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.
- b) Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume EL FIDEICOMITENTE por dichas operaciones.
- c) Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del Servicio.
- d) Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del Servicio.
- e) Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.
- f) En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio el FIDEICOMITENTE se obliga a, informarlo de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que asuma EL FIDEICOMITENTE por el no cumplimiento de esta obligación. Por ende el FIDEICOMITENTE será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:
 - Por el uso indebido del Servicio por parte de las personas autorizadas o por EL FIDEICOMITENTE. En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas

mediante el Servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del Servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.

- Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir EL FIDEICOMITENTE a consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo de EL FIDEICOMITENTE, redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.
- Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas a EL FIDEICOMITENTE, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de LA FIDUCIARIA.
- Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad del FIDEICOMITENTE, pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre EL FIDEICOMITENTE y dichos terceros.
- LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realice EL FIDEICOMITENTE a través del Servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por el FIDEICOMITENTE, son su responsabilidad.
- La FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a EL FIDEICOMITENTE que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.
- Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o por que hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
- Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

8.2. FASE DOS- OPERACIÓN:

- 8.2.1.** Convocar a la primera ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS a efectos de que la misma designe a los miembros del COMITÉ DE BENEFICIARIOS. Iniciada la presente FASE sin que se haya convocado a la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, EL FIDEICOMITENTE designará un COMITÉ AD HOC que tomará las decisiones urgente para la operación del FIDEICOMISO y las cuales deberán ser ratificadas por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS cuando se reúna. En todo caso, la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS deberá ser convocada dentro de los seis meses siguientes contados a partir del inicio de la presente FASE.
- 8.2.2.** Mantener temporalmente invertidos los recursos del FIDEICOMISO en los términos indicados en el presente contrato.
- 8.2.3.** Recibir del OPERADOR los recursos generados por la operación del ACTIVO SUBYACENTE.
- 8.2.4.** Realizar los giros que al FIDEICOMISO LOTE correspondan por concepto de la titularidad de(l)(los) INMUEBLE(s), 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.
- 8.2.5.** 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 que compete a cada órgano, mediante Acta debidamente legalizada, que indique los términos y condiciones bajo los cuales se habrán de suscribir dichos contratos.
- 8.2.6.** Recibir los excedentes de la operación del ACTIVO SUBYACENTE y distribuirlos entre los PARTICIPES, a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los gastos, y costos del

FIDEICOMISO, y una vez efectuadas las reservas a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en este contrato. Los excedentes percibidos serán distribuidos por ACCION, de conformidad con el presente contrato o en la forma en que con posterioridad lo determine el órgano competente, previo acuerdo con ACCION.

- 8.2.7. Ejercer la coordinación de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, consistente en la moderación de las reuniones, y la secretaría de las mismas consistente en llevar el registro de los temas tratados..

CLÁUSULA NOVENA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL DESARROLLO DEL FIDEICOMISO: Además de las obligaciones dispuestas en el presente contrato, son obligaciones especiales las siguientes:

9.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: EL FIDEICOMITENTE durante la FASE UNO- DESARROLLO, contrae las siguientes obligaciones especiales:

- 9.1.1. 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.
- 9.1.2. Todas las obligaciones correspondientes al cumplimiento de las condiciones enunciadas en la SUBFASE PREVIA.
- 9.1.3. 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 bienes fideicomitidos, sus honorarios y en general, los gastos y costos que se generen con ocasión del presente fideicomiso.
- 9.1.4. 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.
- 9.1.5. 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.
- 9.1.6. Instruir oportuna y suficientemente a LA FIDUCIARIA para la ejecución del presente contrato.
- 9.1.7. Cumplir y solicitar la declaración del cumplimiento de las condiciones para la terminación de la SUBFASE PREVIA, en los términos descritos en el presente contrato.
- 9.1.8. Cumplir el deber correlativo de revisar el informe de rendición de cuentas enviado por la FIDUCIARIA e indicar si sobre este documento existe alguna observación, dentro de los (30) días siguientes a su recepción.
- 9.1.9. Entregar los bienes fideicomitidos libres de cualquier gravamen o pasivo.
- 9.1.10. Revisar, hacer las observaciones, aprobar y suscribir el acta final de liquidación del fideicomiso si hay lugar a ello.
- 9.1.11. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del FIDEICOMITENTE.

- 9.1.12. Durante la comercialización del PROYECTO, poner en conocimiento de los posibles adquirentes de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS las condiciones o eventos que, de acuerdo con el CONTRATO DE OPERACIÓN con el OPERADOR deban serles informadas para efectos de evaluar las decisiones a que haya lugar.
- 9.1.13. Abstenerse de recibir directamente o por conducto de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por porte de los adquirentes de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS. En caso de incumplimiento de esta obligación, las sumas que reciba directamente el FIDEICOMITENTE son acreencias personales del mismo, y no obligan de ninguna manera al FIDEICOMISO.
- 9.1.14. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los PARTICIPES que se vinculan al PROYECTO.

9.2. OBLIGACIONES DEL 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 del FIDEICOMITENTE, las siguientes:

- 9.2.1. Responder por el desarrollo, culminación de la construcción y dotación de cada Etapa del PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo, así como cumplir todas las obligaciones que tal calidad acarrea en la ejecución del mismo.
- 9.2.2. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia urbanística para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 de 2.010 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
- 9.2.3. Realizar la gestión de comercialización del PROYECTO, o contratar a un tercero que realice dicha gestión, en los términos establecidos en el presente contrato.
- 9.2.4. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de cada Etapa del PROYECTO en caso de que existan, y sus correspondientes FASES.
- 9.2.5. Notificar a ACCION las mejoras que se ejecuten en el(los) inmueble(s) de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor.
- 9.2.6. 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 fiduciaria de los bienes sobre los que se ejecuta EL PROYECTO.
- 9.2.7. Gestionar y obtener acometidas e instalación de servicios públicos para EL PROYECTO.
- 9.2.8. Actuar como deudor solidario o avalista del CRÉDITO que otorgue el BANCO al FIDEICOMISO, para la financiación del PROYECTO.
- 9.2.9. Reportar y registrar en el FIDEICOMISO LOTE, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro.
- 9.2.10. Certificar conjuntamente con el INTERVENTOR a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y el método de cálculo usado para su determinación; así como los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
- 9.2.11. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO.

- 9.2.12. Enviar a la FIDUCIARIA una certificación semestral suscrita por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE en la que se certifique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
- 9.2.13. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar reportes a la FIDUCIARIA con respecto al avance de obra del PROYECTO.
- 9.2.14. Contratar por su cuenta y a su costa una persona natural o jurídica que esté capacitada para realizar la supervisión técnica a la que hace referencia la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, y decretos reglamentarios que las adicionen o modifiquen en los casos que sea requerido.
- 9.2.15. Constituir las pólizas que amparen los riesgos de la obra, maquinaria, terceros y responsabilidad civil extracontractual o cualquier otra que contractual o legalmente sea exigible, durante toda la vigencia del presente contrato, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO LOTE o el BANCO y en el cual el valor asegurable sea establecido conjuntamente con el SUPERVISOR TÉCNICO.
- 9.2.16. Informar a la FIDUCIARIA cuando se afecten las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO.
- 9.2.17. Velar por la existencia y vigencia de las pólizas de seguros que sean contractual o legalmente exigibles de conformidad con la FASE o SUBFASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO.
- 9.2.18. Constituir todos los amparos necesarios a favor del FIDEICOMISO para mitigar los riesgos de ruina o perecimiento de la construcción establecido en el numeral 3º del artículo 2060 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- 9.2.19. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2.012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
- 9.2.20. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.
- 9.2.21. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan los PARTICIPES y causar e informar a la FIDUCIARIA los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- 9.2.22. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, en el caso de que se requiera.
- 9.2.23. Destinar los recursos una vez se den las condiciones necesarias para el desembolso de los mismos, única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socio o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO
- 9.2.24. Ejercer la custodia y tenencia de el(los) inmueble(s) de EL FIDEICOMISO en la FASE UNO-DESARROLLO.
- 9.2.25. 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.
- 9.2.26. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DOS- OPERACIÓN, el certificado técnico de ocupación de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 2.016, así como el certificado de permiso de ocupación de que trata el Decreto 1469 de 2.010.
- 9.2.27. Hacer entrega al OPERADOR del ACTIVO SUBYACENTE, una vez termine la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo con el CONTRATO DE OPERACIÓN que se haya suscrito para tal efecto. Esta entrega se entenderá surtida con la suscripción del Acta de Terminación de Obra de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 9.2.28. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de la entrega de rendición de cuentas e informes periódicos.

9.3. OBLIGACIONES DEL INTERVENTOR: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR independiente del FIDEICOMITENTE, que tendrá las siguientes obligaciones:

- 9.3.1. Suscribir el contrato de interventoría, con el FIDEICOMITENTE. No obstante El INTERVENTOR será elegido por la FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE, y esta podrá removerlo en cualquier momento
- 9.3.2. Aprobar las cuentas de obra presentadas por EL FIDEICOMITENTE, a fin que puedan ser pagadas por ACCION.
- 9.3.3. 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.
- 9.3.4. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
- 9.3.5. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
- 9.3.6. Ejercer funciones de auditoria sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
- 9.3.7. Enviar un informe por escrito a EL FIDEICOMITENTE y a la FIDUCIARIA, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
- 9.3.8. Informar dentro de los diez (10) días siguientes a su conocimiento y por escrito a LA FIDUCIARIA, hechos y/o circunstancias que a su juicio se materialicen en incumplimiento a las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE.
- 9.3.9. Elaborar informes trimestrales sobre el estado de la obra y enviarlos a LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) días calendario siguientes de cada mes en el formato establecido por LA FIDUCIARIA para el efecto.
- 9.3.10. Cumplir con las funciones señaladas en la ley, en el presente contrato, o en reglamentos sobre el desarrollo de esta actividad.
- 9.3.11. Las demás que establezca el respectivo contrato de interventoría.

9.4. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR TÉCNICO: En el caso de que aplique, realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO de construcción, en los términos de la Ley 1796 del 13 de julio de 2.016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen, y las que se definan en el respectivo contrato que suscriba con el FIDEICOMITENTE.

9.5. OBLIGACIONES DEL OPERADOR:

- 9.5.1. Suscribir el CONTRATO DE OPERACIÓN, con el FIDEICOMISO.
- 9.5.2. 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 fiduciaria del ACTIVO SUBYACENTE.
- 9.5.3. Velar por la existencia y vigencia de las pólizas de seguros que se estipulen en el CONTRATO DE OPERACIÓN.
- 9.5.4. 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 hiciere.
- 9.5.5. Las demás que establezca el respectivo CONTRATO DE OPERACIÓN.

PARÁGRAFO: Los términos económicos del contrato con el OPERADOR serán los definidos por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS de acuerdo con lo contemplado en este Contrato, salvedad hecha del primero de los acuerdos cuyos términos serán definidos por EL FIDEICOMITENTE.

9.6. OBLIGACIONES DEL AUDITOR: Serán obligaciones especiales del AUDITOR, además de las que se establezcan en el respectivo contrato, las siguientes:

- 9.6.1. Suscribir el contrato de auditoría con el FIDEICOMISO.
- 9.6.2. Elaborar un informe semestral sobre las actividades realizadas, señalando hallazgos y proponiendo medidas correctivas, con el fin de ser entregado a los PARTICIPES del PROYECTO a través del informe

periódico o la rendición de cuentas según la FASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO, lo mismo que a los órganos de administración del FIDEICOMISO.

- 9.6.3. Enviar un informe por escrito a LA FIDUCIARIA, cuando a su juicio exista amenaza sobre la ejecución del PROYECTO.
- 9.6.4. Enviar un informe por escrito a LA FIDUCIARIA cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo del OPERADOR.
- 9.6.5. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la operación y porque se conserven en debida forma los comprobantes y correspondencia respectivos.
- 9.6.6. Inspeccionar los bienes del FIDEICOMISO y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos.
- 9.6.7. Impartir instrucciones, practicar inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre la actividad del ACTIVO SUBYACENTE desarrollada por el OPERADOR.
- 9.6.8. Dar su opinión sobre cualquier informe o balance presentado por el OPERADOR al FIDEICOMISO, con su dictamen o informe correspondiente.
- 9.6.9. Solicitar a ACCION que convoque al COMITÉ DE BENEFICIARIOS cuando lo estime conveniente.
- 9.6.10. 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.
- 9.6.11. Llevar a cabo la Interventoría de servicio de la operación del ACTIVO SUBYACENTE.
- 9.6.12. Las demás que establezca el respectivo contrato de auditoría.

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

- 9.7.1. 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.
- 9.7.2. 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, EL OPERADOR, 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 del momento en el cual se encuentre el FIDEICOMISO.
- 9.7.3. Recibir los bienes que le sean transferidos en calidad de vocera del FIDEICOMISO.
- 9.7.4. Entregar el informe con fines de supervisión del FIDEICOMISO.
- 9.7.4.1. Rendir cuentas en los términos establecidos en la normatividad vigente a quien corresponda de conformidad con el momento en el que se encuentre el FIDEICOMISO. Es entendido que la rendición de cuenta de la FIDUCIARIA corresponde a la ejecución de sus obligaciones bajo el contrato y que dicha rendición no constituye obligación de la FIDUCIARIA respecto de los deberes de información de los demás participantes en la ejecución del presente contrato y sus distintas fases, por lo que los informes adicionales que no hacen parte de la rendición de cuentas serán enviados a medida en que exista disponibilidad de los mismos por quien debe entregar la información respectiva.
La FIDUCIARIA remitirá la rendición comprobada de cuentas a la dirección electrónica registrada; si no se tuviere conocimiento de la dirección electrónica, la rendición semestral de cuentas se enviará a la dirección física registrada.
Para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente subnumeral, la FIDUCIARIA debe basarse en los soportes y documentos que sean suministrados por el fideicomitente u operador de conformidad con la FASE o SUBFASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO.

- 9.7.5. Rendir informes periódicos en los términos establecidos en la normatividad vigente a quien corresponda de conformidad con la FASE o SUBFASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO
- 9.7.6. Cancelar con los recursos del FIDEICOMISO los impuestos, tributos y/o contribuciones que recaigan sobre los bienes del FIDEICOMISO en los casos en que le corresponda.
- 9.7.7. Poner en conocimiento de LOS PARTICIPES a través de la página web de la FIDUCIARIA, los informes trimestrales rendidos por EL OPERADOR.
- 9.7.8. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos, ejercer las acciones y en general prever los mecanismos y medidas de conservación o recuperación de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, y aún de EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS, con cargo a los recursos del Fideicomiso;
- 9.7.9. 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;
- 9.7.10. Mantener los bienes objeto de la fiducia, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 9.7.11. Mantener actualizados y publicados en la página web de la FIDUCIARIA el INSTRUCTIVO DE ORDEN DE GIRO y la POLÍTICA DE ESTRUCTURACIÓN DE CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE ACTIVOS.
- 9.7.12. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.
- 9.7.13. Durante la FASE DOS- OPERACIÓN la FIDUCIARIA deberá expedir cada año, a cada uno de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, certificado en el cual se indique el valor patrimonial, intrínseco o contable de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS, los rendimientos acumulados hasta el 31 de diciembre del respectivo ejercicio y los rendimientos del último ejercicio gravable, aunque no hayan sido liquidados en forma definitiva. Lo anterior, teniendo en cuenta que el valor patrimonial, intrínseco o contable de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS a certificar a los BENEFICIARIOS es acorde con la participación de los mismos en el FIDEICOMISO.
- 9.7.14. 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: 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 los actos dispuestos por la ley 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.

- La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.
- ACCION no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como OPERADOR, ni como PROMOTOR, ni como AUDITOR. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- En ningún caso EL FIDEICOMITENTE y/o ACCION 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.

9.8. OBLIGACIONES DE LOS PARTICIPES: Serán las siguientes y las que de manera general tenga cuando adquiera la calidad de BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO, que se encuentra definidas en el presente contrato.

- 9.8.1 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.
- 9.8.2 Entregar las sumas de dinero acordadas en los montos y fechas previstas en el contrato de vinculación.
- 9.8.3 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.
- 9.8.4 Pagar a ACCION la remuneración pactada, en los términos previstos en este contrato, durante la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 9.8.5 Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en este contrato.
- 9.8.6 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.
- 9.8.7 Acudir a las reuniones que sean programadas por los distintos órganos del FIDEICOMISO, con el fin de ejercer sus derechos.
- 9.8.8 Respetar en todo momento el uso de(l)(los) inmueble(s) y su dotación para los fines establecidos en el contrato de fiducia y en el contrato celebrado con el OPERADOR.
- 9.8.9 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, e-mail, 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 contrato de vinculación, 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 contrato de vinculación, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

CLÁUSULA DÉCIMA.- DERECHOS DE LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL DESARROLLO DEL FIDEICOMISO: Además de los derechos dispuestos en el presente contrato, son derechos los siguientes:

10.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:

- 10.1.1 Revisar las cuentas generales del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas en la FASE UNO-DESARROLLO.
- 10.1.2 Una vez terminada la construcción y dotación de cada Etapa del PROYECTO, a exigir los excedentes que se encuentren en el FIDEICOMISO, previa autorización del INTERVENTOR.
- 10.1.3 Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

10.2 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, tendrán los siguientes:

10.2.1 Durante SUBFASE PREVIA el derecho a que sus recursos sean invertidos en la forma que para el efecto determinen, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del presente contrato o en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de la totalidad de los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo de inversión. Así mismo, tendrán derecho a exigir el informe periódico a ACCION.

10.2.2 Durante la SUBFASE 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 SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN. Así mismo, tendrán derecho a exigir el informe periódico a ACCION.

10.2.3 Durante la FASE DOS- OPERACIÓN la participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establezca en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, que se hará efectiva cuando el PARTICIPE haya efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en dicho contrato. Además los siguientes:

10.2.3.1 Revisar las cuentas generales del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a ACCION.

10.2.3.2 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 hiciere.

10.2.3.3 Participar en las deliberaciones y decisiones de LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con EL FIDEICOMISO.

10.2.3.4 En el evento que se decida en los términos del presente contrato, la liquidación del FIDEICOMISO, la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS decidirá el destino que deberá darse a los activos del mismo, de conformidad con el porcentaje de PARTICIPACIONES que tenga(n) EL(LOS) PARTICIPE(S) y de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

10.2.3.5 Recibir en proporción de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS de que sean propietarios, en la forma que se establezca los excedentes que produzca el ACTIVO SUBYACENTE, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato.

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

10.3.1 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:

10.3.1.1 La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en este contrato.

10.3.1.2 La de los gastos para la ejecución del negocio.

10.3.1.3 La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.

10.3.2 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.

10.3.3 Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al FIDEICOMISO a cualquier título. EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO exoneran de toda

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

10.4 DERECHOS DEL OPERADOR Y DEL AUDITOR: Serán los consagrados en los respectivos contratos que suscriban con el FIDEICOMISO.

10.5 DERECHOS DEL INTERVENTOR Y DEL SUPERVISOR TÉCNICO: Serán los consagrados en los respectivos contratos que suscriban con el FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO:

11.1 ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS: Suscrita el Acta de Terminación de Obra de cada Etapa del PROYECTO, cesarán las funciones del FIDEICOMITENTE sobre dicha Etapa, quedando en consecuencia el FIDEICOMISO regido por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS. La cual solo será convocada cuando se requiera tomar una decisión de la cual dependa la ejecución del FIDEICOMISO.

La ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS es el máximo órgano rector del destino del FIDEICOMISO, y ejercerá sus funciones desde la FASE DOS- OPERACIÓN del presente patrimonio autónomo.

11.1.1 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:

11.1.1.1 Remover y designar el remplazo del OPERADOR en caso de que sea necesario, de una terna que para tal fin le presente la FIDUCIARIA. En todo caso LOS PARTICIPES podrán proponer a la FIDUCIARIA candidatos para que esta los evalúe; para estos efectos, la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS podrá delegar en el COMITÉ DE BENEFICIARIOS el estudio de las propuestas y la negociación del respectivo contrato, de acuerdo con el procedimiento que para este fin establezca la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

11.1.1.2 Remover y designar el reemplazo del AUDITOR en caso de que sea necesario, de una terna que para tal fin le presente la FIDUCIARIA. En todo caso LOS PARTICIPES podrán proponer a la FIDUCIARIA candidatos para que esta los evalúe; para estos efectos, la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS podrá delegar en el COMITÉ DE BENEFICIARIOS el estudio de las propuestas y la negociación del respectivo contrato, de acuerdo con el procedimiento que para este fin establezca la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

11.1.1.3 Considerar 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.

11.1.1.4 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 las disposiciones que reglamentan la materia.

11.1.1.5 Autorizar a ACCION para celebrar actos de disposición y/o 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 de mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

11.1.1.6 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 y eventualmente disminución de la participación en el FIDEICOMISO por mora superior a seis (6) meses.

- 11.1.1.7** Decretar la creación de reservas en las cuantías que sean aconsejables para el cabal desarrollo del objeto del fideicomiso.
- 11.1.1.8** Declarar la suspensión temporal o definitiva de la operación.
- 11.1.1.9** Decidir acerca de la reconstrucción del ACTIVO SUBYACENTE, 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 mil (1000) 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.
- 11.1.1.10** Decretar la liquidación anticipada del FIDEICOMISO por decisión de un número plural de PARTICIPES que representen la mayoría absoluta de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS debidamente registradas por ACCION. En tal caso, LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS definirá la forma y condiciones en que se efectuará la enajenación del ACTIVO SUBYACENTE y la liquidación del FIDEICOMISO.
- 11.1.1.11** 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 las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS que posean, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el presente contrato.
- 11.1.1.12** Designar los miembros del COMITÉ DE BENEFICIARIOS, utilizando para el efecto el sistema del cuociente electoral pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo, y determinar sus asignaciones.
- 11.1.1.13** La ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS no podrá cambiar el destino de (l) (los) inmueble (s) 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 las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS 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, lo anterior sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe.
- 11.1.1.14** Decidir sobre el cambio de FIDUCIARIA, para lo cual se requerirá un quorum calificado del 75% de los Derechos en que se divide el patrimonio autónomo.
- 11.1.1.15** Decidir sobre la enajenación total o parcial de los activos.
- 11.1.1.16** Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del FIDEICOMISO.
- 11.1.1.17** Las demás funciones previstas en el presente contrato.

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 una PARTICIPACIÓN FIDUCIARIA pertenezca a dos o más personas, éstas designarán a una sola para que las represente en la respectiva reunión de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

11.1.2 COORDINADOR Y SECRETARIO: La ASAMBLEA tendrá un Coordinador encargado de moderar las reuniones de la ASAMBLEA y un Secretario encargado de llevar el registro de los temas tratados en las reuniones, que será en ambos casos la FIDUCIARIA.

11.1.3 REUNIONES Y CONVOCATORIA: La Asamblea se reunirá en la ciudad de _____, en el sitio que se determine en la convocatoria de ACCION por su iniciativa o cuando un número plural de PARTICIPES que represente por lo menos el veinte por ciento (20%) 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, para tratar temas específicos que se incluirán en el texto de la convocatoria.

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 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 ACCIÓN; o de una publicación en un diario de amplia circulación nacional.

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.

PARAGRÁFO: La ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS deberá reunirse por lo menos una (1) vez cada año con el fin de considerar los Estados Financieros del FIDEICOMISO.

11.1.4 QUÓRUM DELIBERATORIO Y DECISORIO: La Asamblea podrá deliberar con un número plural de PARTICIPES 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 PARTICIPES, 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 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 serán elaboradas por la FIDUCIARIA y que reposarán en sus oficinas. El acta elaborada será puesta en conocimiento dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la

celebración de la reunión a los miembros de la comisión aprobatoria del acta que designe la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS de su seno, quienes tendrán el término de siete (7) días hábiles siguientes al recibo del mismo para pronunciarse.

Las decisiones de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS que consten en actas, conforme a este contrato, serán de obligatorio cumplimiento por parte de LOS BENEFICIARIOS incluyendo a los ausentes y disidentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los eventos que así lo decida la FIDUCIARIA, por efectos operativos, LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS podrá llevarse a cabo de forma fragmentada; en el texto de la convocatoria la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, informará dicha modalidad.

Cada reunión iniciará una hora exacta después de aquella en la que sea convocada, se deliberará válidamente con un número plural de PARTÍCIPES y se dejará constancia del voto en relación con los temas sometidos a su consideración.

Así mismo, el acta de la reunión, será elaborada por ACCION y en el mismo se consolidarán los votos a favor o en contra de cada uno de las decisiones adoptadas por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En los eventos en que así lo decida la FIDUCIARIA, por efectos operativos, se realizará por escrito una consulta a la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS mediante el siguiente procedimiento:

1. Se elaborará una consulta, en la cual se detallarán los temas que serán objeto de votación, la cual será remitida a la dirección física o electrónica registrada en ACCION por cada uno de LOS PARTÍCIPES.
2. Remitida la consulta, LOS PARTÍCIPES podrán solicitar a ACCION dentro de los diez (10) días siguientes al envío de la comunicación la información adicional que requieran para decidir, la cual será puesta a su disposición dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.
3. LOS PARTÍCIPES deberán responder a la consulta mediante comunicación enviada a la dirección o al correo electrónico de ACCION establecido en la misma, dentro de los siete (7) días calendario siguientes contados a partir del envío de la consulta.
4. Pasados los siete (7) días calendario establecidos en el numeral tercero (3) ACCION procederá a realizar el conteo de los votos a favor y en contra de cada uno de los temas de la consulta mediante el registro y archivo de las comunicaciones recibidas.
5. Las decisiones serán adoptadas por lo menos con el 40% de los derechos, representados de aquellos que hayan dado respuesta a la misma en la forma y el término establecido en el presente PARÁGRAFO.
6. Las decisiones serán notificadas a cada uno de LOS PARTÍCIPES mediante comunicación enviada a la dirección o correo electrónico registrado en ACCION, dentro de los quince (15) días siguientes, contados a partir del vencimiento del término establecido a favor de LOS PARTÍCIPES para dar respuesta a la consulta.

11.2 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 miembros principales y cinco miembros suplentes numéricos elegidos por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS por períodos que serán definidos por la misma, y operará a partir y durante toda la FASE DOS- OPERACIÓN del presente contrato hasta su liquidación. ACCION asistirá por derecho propio a

las deliberaciones del Comité con voz pero sin voto. El COMITÉ DE BENEFICIARIOS 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 la mayoría absoluta de los miembros y las decisiones se adoptarán con la mayoría simple de los presentes en la reunión.

11.2.1 FUNCIONES DEL COMITÉ DE BENEFICIARIOS:

11.2.1.1 Nombrar al coordinador del comité y a su suplente, y fijarle su remuneración si así lo decide el comité.

11.2.1.2 Decidir sobre la entrega a LOS PARTICIPES de los excedentes de la FASE DOS- OPERACIÓN.

11.2.1.3 Autorizar la destinación de los excedentes del FIDEICOMISO.

11.2.1.4 Estudiar y aprobar de común acuerdo con ACCION, las modificaciones del presente contrato. El coordinador del COMITÉ DE BENEFICIARIOS suscribirá el documento modificatorio en representación de todos los PARTICIPES.

11.2.1.5 Someter a consideración de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS el valor de las cuotas extraordinarias que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del Fideicomiso.

11.2.1.6 Analizar y comentar los estados financieros del Fideicomiso que le presente ACCION, en forma previa a la presentación de éstos a la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

11.2.1.7 Autorizar la contratación de seguros todo riesgo daño material, que amparen el (los) inmueble(s) que conforma(n) el patrimonio autónomo, y demás seguros que estén a cargo del FIDEICOMISO, en virtud del CONTRATO DE OPERACIÓN, cuyo Beneficiario sea el FIDEICOMISO.

11.2.1.8 Autorizar a LA FIDUCIARIA para celebrar actos de disposición y/o 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 de trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin que sean o excedan de mil (1000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

11.2.1.9 Analizar los contratos que se requieran para el adecuado desarrollo de la FASE DOS- OPERACIÓN, previo a la suscripción de los mismos.

11.2.1.10 Recomendar en primera instancia la enajenación a cualquier título del ACTIVO SUBYACENTE y someterla a consideración de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

11.2.1.11 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.

11.2.1.12 Decidir acerca de la reconstrucción del ACTIVO SUBYACENTE, 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 trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes y no exceda o sea igual a mil (1000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

11.2.1.13 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 de la operación del ACTIVO SUBYACENTE.

11.2.1.14 Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente contrato.

- 11.2.1.15** 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.
- 11.2.1.16** Decidir la estrategia a seguir en los casos en que se presenten pérdidas en la operación del ACTIVO SUBYACENTE, previo informe del OPERADOR y del AUDITOR.
- 11.2.1.17** En caso de que la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS le delegue dicha función, estudiar las propuestas y realizar la negociación del CONTRATO DE OPERACIÓN, de acuerdo con el procedimiento que para este fin establezca la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 11.2.1.18** En caso de que la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS le delegue dicha función, estudiar las propuestas y realizar la negociación del CONTRATO DE AUDITORÍA, de acuerdo con el procedimiento que para este fin establezca la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 11.2.2 COORDINADOR Y SECRETARIO:** El comité tendrá un Coordinador elegido de su seno. Así mismo, contará con un Secretario. De sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia escrita en actas llevadas para tal efecto, bajo la firma de su Coordinador y Secretario.
- 11.2.3 REUNIONES, CONVOCATORIA, Y QUÓRUM:** El comité se reunirá cuando lo convoque ACCION, a solicitud del Coordinador 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.
- 11.2.4 REUNIONES NO PRESENCIALES:** El Comité podrá deliberar y decidir en reuniones no presenciales, las cuales se llevarán a cabo en la forma que previamente establezca el mismo comité.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS de los derechos de beneficio del Patrimonio Autónomo que mediante este contrato se constituye, EL FIDEICOMITENTE y LOS PARTICIPES, dependiendo del momento en que se encuentre el FIDEICOMISO, así:

- 12.1** Durante la FASE UNO- DESARROLLO el BENEFICIARIO del FIDEICOMISO será EL FIDEICOMITENTE.
- 12.2** Terminada la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN e iniciada la FASE DOS- OPERACIÓN, serán BENEFICIARIOS del CONTRATO los PARTICIPES que hayan efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obligaron en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, 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.
- 12.3** EL FIDEICOMITENTE será considerado PARTICIPE o BENEFICIARIO en aquellas PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS que no hayan sido objeto de vinculación de terceros.

CLASULA DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: 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:

- 13.1** Pagar a ACCION la remuneración pactada, en los términos previstos en este contrato.
- 13.2** Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en este contrato.

- 13.3** Respetar la forma de ejecución y desarrollo del PROYECTO.
- 13.4** 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.
- 13.5** 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.
- 13.6** Entregar a ACCION, los recursos necesarios para la atención de los pagos que se deriven de la tenencia material del ACTIVO SUBYACENTE, en el evento en que el FIDEICOMISO no posea los recursos para efectuar su pago.
- 13.7** Acudir a las reuniones que sean programadas por los distintos órganos del FIDEICOMISO, con el fin de ejercer sus derechos.
- 13.8** Respetar en todo momento el uso de los bienes para los fines establecidos en el contrato de fiducia y en el contrato celebrado con el OPERADOR.
- 13.9** Cumplir el deber correlativo de revisar el informe de rendición de cuentas enviado por la FIDUCIARIA e indicar si sobre este documento existe alguna observación, dentro de los (30) días siguientes a su recepción.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN: 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.

La cesión de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS que tenga EL(LOS) PARTICIPE(S) podrá efectuarse siempre y cuando aquel se encuentre(n) al día en los aportes a los cuales se obligó(aron), remita los formularios de vinculación y toda la documentación exigida por las normas sobre conocimiento del cliente y control y prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT). La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO podrá iniciar las actuaciones requeridas para obtener el pago de los saldos pendientes de los PARTICIPES INCUMPLIDOS, quienes perderán su derecho al voto hasta tanto se encuentren al día en los pagos correspondientes. Igualmente con la suscripción del respectivo contrato de vinculación deberán suscribir pagaré con carta de instrucciones para obtener el pago de los gastos, costos y comisiones a su cargo.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato 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 los BENEFICIARIOS del mismo, 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 DÉCIMA SEXTA.- REMUNERACIÓN: ACCION tendrá derecho a las siguientes comisiones fiduciarias:

16.1 A cargo del FIDEICOMITENTE durante la FASE UNO- DESARROLLO:

- 16.1.1** A la suscripción del contrato de fiducia, tendrá derecho a la suma de: [*] MONEDA LEGAL COLOMBIANA ([*]), por una sola vez pagadero a la fecha de suscripción de este documento, y por concepto de ESTRUCTURACIÓN del negocio fiduciarios [*] MONEDA LEGAL COLOMBIA ([*]).
- 16.1.2** Durante la SUBFASE PREVIA de cada Etapa del PROYECTO, el equivalente a [*] SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES ([*] SMMLV), pagaderos mes anticipado por mes o fracción.
- 16.1.3** Iniciado por EL FIDEICOMITENTE la SUBFASE DE CONSTRUCCION, tendrá derecho al [*] POR CIENTO ([*]%) del valor total de los aportes que se comprometan a entregar los PARTICIPES del PROYECTO. Este valor se pagará en forma mensual, conforme a los recursos que mensualmente vayan ingresando al FIDEICOMISO. Si culmina el término previsto para la culminación de la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN sin que se hubiere dado inicio a la FASE DOS- OPERACIÓN, se cobrará adicionalmente a título de sanción partir de ese momento [*] ([*]) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada mes adicional, hasta la fecha en la cual se dé inicio a la FASE DOS- OPERACIÓN.

16.2 Iniciada la FASE DOS- 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:

- 16.2.1** La comisión de la fiduciaria equivale al [*] por ciento ([*]%) de los pagos realizados a los Beneficiarios del Fideicomiso con un mínimo mensual de [*] SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES ([*]SMLMV), por la primera Etapa del PROYECTO que inicie operación, posteriormente, en la medida que vaya agregándose a la operación Etapas del PROYECTO, la comisión se irá aumentando con la misma fórmula antes descrita en [*] salarios mínimos legales mensuales vigentes ([*]SMLMV) por cada Etapa.
- 16.2.2** Por la suscripción de cada contrato que deba suscribir el FIDEICOMISO para el desarrollo del FIDEICOMISO la suma de ----- (\$-----).
- 16.2.3** Por asistencia a ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o a COMITÉ DE BENEFICIARIOS una suma equivalente a ----- salarios mínimos mensuales legales vigentes (----- SMMLV).
- 16.2.4** Por informe especial que sea requerido una suma equivalente a [*] salarios mínimos legales mensuales vigentes ([*]SMMLV), diferente a la rendición semestral de cuentas.

16.3 Declarado el FIDEICOMISO en estado de liquidación, la comisión será una suma equivalente a ----- salarios mínimos mensuales legales vigentes (----- SMMLV).

16.4 Por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO independientemente de la FASE en que se encuentre, tendrá derecho al cobro de la remuneración que se establezca de conformidad con la instrucción de inversión derivada 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 el momento en el que se encuentre el FIDEICOMISO, 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 esté obligado según lo establecido en el presente contrato, 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: Si por cualquier motivo, no se cumplieren los requisitos establecidos para dar inicio a la SUBFASE PREVIA dentro del término establecido y en el evento que EL FIDEICOMITENTE decida dejar los bienes en el FIDEICOMISO, a partir de ese momento, se causará a favor de la FIDUCIARIA una comisión de administración equivalente a ----- salario mínimo mensual legal vigente (-----SMLMV) por cada mes o fracción de mes que transcurra con los bienes en poder del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo a las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO: Cualquier gestión adicional no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo prescrito en el anexo denominado como Tabla de Comisiones Adicionales, el cual es un documento de referencia y no es obligatorio. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO: La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por el quien sea el obligado, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS: En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, la FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos. La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra el patrimonio autónomo o la FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éstos autorizan, con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO, en el caso de no ser posible dicho descuento a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que la FIDUCIARIA realice el cobro, para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle la FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generarán el cobro de una comisión adicional e independiente a la pactada, según consta en el anexo denominado tabla de comisiones adicionales.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- PUBLICIDAD: EL FIDEICOMITENTE deberá cumplir o hacer cumplir a quien desarrolle la promoción del PROYECTO las siguientes obligaciones:

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 respecto a los bienes fideicomitidos, cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCION. La presente obligación, tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud ACCIÓN se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá tener en consideración los siguientes aspectos:

- 18.1** La información del PROYECTO: sus FASES, los riesgos y los diferentes escenarios de factibilidad.
- 18.2** El número total de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS a comercializar.
- 18.3** La información del FIDEICOMITENTE, PROMOTOR, Y OPERADOR, este último si se encuentra designado, o en su defecto el mecanismo de selección.
- 18.4** En caso de que se prevea la adquisición de crédito para la financiación del PROYECTO, informar los mecanismos destinados a su pago y los riesgos de impago de dichas obligaciones.
- 18.5** La posición contractual que adquiere con su inversión el adquirente de las participaciones, así como sus derechos y obligaciones.
- 18.6** La indicación clara y expresa de que la PARTICIPACIÓN FIDUCIARIA no garantiza rentabilidad, está sujeta a eventuales pérdidas, no da lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias, ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación.
- 18.7** El estado en el que se encuentra el cumplimiento de las condiciones para el inicio de la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN del FIDEICOMISO.
- 18.8** Los bienes que conforman el patrimonio autónomo constituido.
- 18.9** Exhibir en las respectivas salas de comercialización de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS el correspondiente afiche, o la pieza equivalente, entregada por ACCIÓN, en la que se indiquen los principales alcances de las partes que intervienen en el presente contrato.
- 18.10** Exhibir en las respectivas salas de comercialización de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS una copia, al menos en tamaño original, de la cartilla expedida por la Superintendencia Financiera y entregar a cada interesado en el PROYECTO una copia de esta por cualquier medio verificable.
- 18.11** Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla ACCIÓN y su alcance, en la ejecución del PROYECTO.
- 18.12** Que no contenga afirmaciones engañosas, o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
- 18.13** Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
- 18.14** Que al logo, o cualquier otra referencia de ACCIÓN se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia", en los términos del Manual de Identidad Visual anexo de este contrato.
- 18.15** Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

18.16 Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE o la persona designada por éste, previa a la publicación de cualquier material, deberá enviar a ACCIÓN un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etc, en el cual se utilice el nombre de ACCIÓN.

Si ACCIÓN solicitará la ejecución de modificaciones al material publicitario, es obligación del FIDEICOMITENTE INICIAL o la persona designada por éste, realizarlas inmediatamente. Mientras dichas modificaciones no se realicen, EL FIDEICOMITENTE o la persona designada por éste, no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que ACCIÓN termine unilateralmente el contrato de fiducia mercantil.

En ningún caso por el cumplimiento de estas labores puede entenderse que la FIDUCIARIA adquiere responsabilidades o avala informaciones o estudios hechos por terceros y que son responsabilidad del FIDEICOMITENTE INICIAL o EL PROMOTOR.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- 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 FASE UNO-DESARROLLO, 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, y en la FASE DOS- 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 PRIMERA.- 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:

21.1 Por mutuo acuerdo de las partes.

21.2 Por haberse ejecutado completamente su objeto.

21.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.

21.4 Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera.

21.5 Por causas que imposibiliten el desarrollo del PROYECTO.

21.6 La FIDUCIARIA podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como y sin limitarse:

21.6.1 Por el vencimiento del término previsto en este contrato para la SUBFASE PREVIA y SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, sin que EL FIDEICOMITENTE hubiere cumplido con las obligaciones a su cargo.

21.6.2 El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.

21.6.3 Por el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.

21.6.4 Por la inclusión del FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO en cualquier lista restrictiva, incluyendo pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC.

21.6.5 En el evento en que el FIDEICOMITENTE reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de los adquirentes de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS.

21.6.6 Por el incumplimiento reiterado por parte del FIDEICOMITENTE INICIAL de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.

21.6.7 Por decretarse con respecto al FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.

21.6.8 Por la imposibilidad de localizar al FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO y su localización sea indispensable para ejecutar el presente contrato.

21.6.9 Por la vinculación del FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO a cualquier investigación penal o proceso judicial de cualquier naturaleza que implique riesgo reputacional o legal para la FIDUCIARIA.

21.6.10 Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

21.7 Las demás que se encuentren dispuesta en el presente contrato.

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 denominada liquidación del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- TOMA POSESIÓN DEL NEGOCIO: Con la suscripción del presente contrato, LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO instruyen de manera irrevocable a LA FIDUCARIA para que en el término de seis (06) meses siguientes a la ocurrencia de situaciones que hagan inviable el desarrollo del PROYECTO, cuyos recursos se administren en el FIDEICOMISO, realice:

1. La enajenación a cualquier título o la pignoración, del(los) activos fideicomitidos que conforma(n) el patrimonio autónomo.
2. Con el producto de la enajenación, atender los pasivos del mismo y posteriormente,
3. Restituir los aportes cancelados en el caso de que existan recursos para ello.

Para tal fin LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO si a bien tiene, podrá contratar una empresa especializada para la enajenación del(los) activos fideicomitidos que conforma(n) el patrimonio autónomo.

Efectuada la enajenación, LA FIDUCIARIA realizará, con cargo a los recursos líquidos obtenidos el pago de las sumas que deba LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMISO, por concepto de la realización del PROYECTO.

Posteriormente, con cargo a los remanentes, LA FIDUCIARIA procederá a hacer la devolución de los aportes a los BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO, de manera proporcional a los aportes recibidos y registrados en el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO, pendientes de pago a la liquidación y que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA podrá en cualquier momento convocar a una ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO aún con el fin de decidir respecto al destino de los activos fideicomitidos.

PARÁGRAFO TERCERO: Se considera que el PROYECTO ha dejado de ser viable cuando existan hechos reiterados o consolidados que a juicio de la FIDUCIARIA y con el visto bueno del AUDITOR impidan la explotación económica de los ACTIVOS SUBYACENTES, entre los cuales y sin limitarse se encuentran los siguientes:

1. Cuando EL OPERADOR no pueda prestar el servicio con la continuidad y calidad debidas
2. Cuando las partes persistan en violar en forma grave las normas a las que deben estar sujetos, o en incumplir sus contratos.
3. En casos de calamidad o de perturbación grave del orden público.
4. Cuando, sin razones técnicas, legales o económicas de consideración es imposible la ejecución normal del PROYECTO.
5. Si, en forma grave, EL FIDEICOMISO no puede dar cumplimiento al pago de sus obligaciones.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato, se notificará a las partes, en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE:

E-mail:.....
..... de la ciudad de

LA FIDUCIARIA:

E-mail:.....
Calle 85 No. 9 – 65 Bogotá.

LOS PARTICIPES:

La que se informe en el respectivo contrato de vinculación.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- NORMATIVA APLICABLE: El presente contrato se rige por las leyes mercantiles y en especial por el Código de Comercio, por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: 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, LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS y ACCIÓN velarán para que a lo anterior se dé estricto cumplimiento.

El contrato se liquidará para cada FASE de la siguiente forma:

25.1 FASE UNO- DESARROLLO:

- 25.1.1** En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo a la liquidación de la FASE UNO-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.
- 25.1.2** EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deba a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada.
- 25.1.3** 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, a EL FIDEICOMITENTE o a quién éste designe.
- 25.1.4** Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión de la FASE UNO-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 tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éste con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación de la FASE UNO- 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:

1. 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 ACCION, 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 presente contrato.
2. En el evento que EL FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación de la FASE UNO- DESARROLLO del contrato, ACCION 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.

25.2 FASE DOS- OPERACIÓN: Cumplido el objeto, la FASE DOS- 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:

25.2.1 Análisis de la situación financiera del FIDEICOMISO.

25.2.2 La aprobación del procedimiento y las condiciones necesarias para la realización de los Activos del Fideicomiso.

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento que no sea posible la localización de LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO 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 ACCION, se procederá en la forma que se indica a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia en lo que fuere posible:

1. Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, éstos con la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN, otorgan poder especial a ACCION, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éstos, invierta los recursos en nombre y cuenta LOS BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, de conformidad con lo indicado por (él) ellos en los correspondientes contratos de vinculación.

LOS BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO con la suscripción del CONTRATO 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 LOS BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO ilocalizados (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.

2. En el evento que no fuere posible la liquidación del FIDEICOMISO, por causas atribuibles a LOS BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO o a sus ÓRGANOS, ACCION 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO según el caso, quienes tendrá la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que será informada a los mismos. Esta obligación prestará mérito ejecutivo, y será garantizada con un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO. El incumplimiento en el pago de los recursos requeridos en el plazo otorgado para su entrega, causará mora a favor del FIDEICOMISO a la tasa comercial máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera hasta la fecha de su pago.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA EN CUALQUIER CENTRAL DE INFORMACIÓN Y/O DE RIESGO: 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 las Centrales de Información y/o de Riesgo 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.

Igualmente, EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de riesgos, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán mi comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Todo lo anterior en concordancia con la Ley 1266 de 2008 y lo establecido en la Ley 1581 de 2012, o cualquier ley que las derogue, modifique o sustituya.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y Financiación del Terrorismo, 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 VIGÉSIMA OCTAVA.- VALOR: El valor del presente contrato es el previsto por las partes como remuneración de ACCION 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- 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.- 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 PRIMERA.- GESTIÓN 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:

- 31.1** 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 del FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA de acuerdo con el objeto del contrato.
- 31.2** 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. EL FIDEICOMITENTE INICIAL exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.
- 31.3** 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-.
- 31.4** 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 ACCION adolezcan de objetividad.
- 31.5** 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.

PARÁGRAFO: 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 TRIGÉSIMA SEGUNDA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA:

- 32.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:** En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO declaro que leí detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendí y, aceptó su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

32.2 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.

32.3 EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION diríjase a nuestra página web 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, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de interés, las partes buscarán mecanismo de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- CONFLICTO DE INTERES: El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO LOTE y FIDEICOMISO _____. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la Dirección Jurídica de la FIDUCIARIA, la cual deberá estudiar el caso y determinar si se configura un conflicto de interés a la luz de las normas vigentes, quien tomará las determinaciones pertinentes para su manejo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.- MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato contiene obligaciones claras, expresas y exigibles y por consiguiente prestará mérito ejecutivo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en ____ (__) ejemplares del mismo valor probatorio, en la ciudad de [*], a los [*] días del mes de [*] del año [*] (____).

EL FIDEICOMITENTE,

LA FIDUCIARIA,

(Razón Social)
(Representante Legal)
C.C. No. (Del Representante Legal)
Representante Legal

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
(Representante Legal)
C.C. No. (Del Representante Legal)
Representante Legal