

MINUTA CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA Y OPERACIÓN

FIDEICOMISO _____ **TESORERÍA- NIT.**
830.053.812-2

Entre los suscritos:

A. EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y BENEFICIARIO GESTOR:

_____, identificado con cédula de ciudadanía número _____, quien obra en nombre y representación de _____ - **NIT.** - _____, sociedad domiciliada en la ciudad de _____, legalmente constituida por documento privado de fecha _____; plenamente facultado por los estatutos para la celebración de este acto; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido que se adjunta a este documento.

B. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y BENEFICIARIO GERENTE:

_____, identificado con cédula de ciudadanía número 3.415.185, quien obra en nombre y representación de _____ - **NIT.** _____, sociedad domiciliada en Rionegro (Antioquia), legalmente constituida; plenamente facultado por los estatutos para la celebración de este acto; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal que se adjunta a este documento, también en calidad de EL GERENTE, o LA GERENCIA.

C. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:

_____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, quien obra en calidad de Presidente y, por lo tanto, en nombre y Representante Legal _____ - **NIT.** _____, constituida mediante Escritura Pública Número _____, debidamente registrada el día _____, inscrita en el Libro _____, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____ para Antioquia; representada legalmente por _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ debidamente autorizado para este acto por la _____ conforme consta en el Acta de Junta Directiva No. _____, autorización y representación de la sociedad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín y Acta de Junta, que se adjuntan al presente contrato

D. LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES Y BENEFICIARIOS TRADENTES:

_____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio.

_____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____, de estado civil casado, quien obra en nombre propio.

E. LA FIDUCIARIA Y/O ALIANZA:

_____, identificada con la cédula de ciudadanía número _____, quien obra en su calidad de _____ y, por lo tanto, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública Número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaria 10ª del Circulo Notarial del Municipio de Santiago de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan.

Hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA – TESORERÍA Y OPERACIÓN** para la constitución del **FIDEICOMISO _____ TESORERÍA**, que se registrá por las Cláusulas que luego se consignan, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. PREEXISTENCIA DE 2 FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN: A la fecha de firma de este instrumento, existen ____ fideicomisos en Alianza Fiduciaria S.A., denominados FIDEICOMISO _____ titular del derecho de propiedad sobre los Inmuebles identificados con M.I. No. _____, y el FIDEICOMISO _____, titular del derecho de propiedad sobre el Inmueble identificado con M.I. Nro. _____.

SEGUNDO. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y OPERACIÓN. El presente es un contrato de fiducia mercantil de administración, inicialmente inmobiliaria durante la fase pre-operativa y operativa que incluye la comercialización, construcción y dotación del HOTEL hasta su puesta en marcha. Y Posteriormente de administración y pagos durante la fase de operación hotelera. De allí que en cada modalidad, existan actuaciones, calidades, responsabilidades, finalidades y derechos diferentes, los cuales quedan clara y expresamente consagrados en este instrumento.

TERCERO. PROYECTO HOTELERO. El FIDEICOMITENTE GESTOR tiene previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario de construcción, comercialización y posterior operación de un HOTEL, sobre parte de los inmuebles antes indicados, según el siguiente detalle:

- a) **Proyecto.** El proyecto se denomina _____ y se compone de dos torres con matrículas inmobiliarias independientes, Hotel 1 y Hotel 2, proyecto que consta de:
- Pisos de habitaciones variable, de _____ pisos conforme lo indican las licencias de construcción _____ expedidas por la Curaduría Primera de _____.
 - Número de habitaciones aproximadas _____
 - Área total construida _____ mts²
 - Área de habitaciones _____ mts²
 - Área promedio habitación _____ mts²
 - Costo de construcción estimado del proyecto es de _____.
- b) **Comercialización:** El proyecto se comercializará de la siguiente manera a través de este mismo fideicomiso:
- Se venderán derechos fiduciarios al público a precio fijo, en una etapa de preventas. Los precios podrán ajustarse en la medida en que se desarrolle el proyecto conforme lo determinen los estudios de mercado.
 - Los adquirentes de estos derechos fiduciarios no van a riesgo en el proyecto, ni tienen derecho a utilidades ni excedentes de la etapa de construcción, ni tienen obligación respecto a construcción del proyecto.
- c) **Construcción:** Alcanzadas las condiciones de inicio para la construcción y dotación, se dará inicio a la construcción a través del presente fideicomiso de administración en su modalidad de administración inmobiliaria.
- d) **Operación hotelera.** Terminada la construcción y dotación del HOTEL, se da inicio a la operación hotelera, que será una sola y se llevará a cabo a través de este mismo fideicomiso en su modalidad de fideicomiso de administración y pagos.
- e) **Lotes de mayor extensión:** Los lotes sobre los que se construirá el proyecto se encuentran, como se enunció, en dos fideicomisos administrados también por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , denominados Fideicomiso _____ y Fideicomiso _____.
- El 100% de los derechos fiduciarios de ambos fideicomisos vinculados a los inmuebles, son aportados a este los señores _____, vinculándose en calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios TRADENTES al fideicomiso y su beneficio estará representado única y exclusivamente en derechos fiduciarios (cupos) del hotel construido, dotado y en operación. Una vez terminada la construcción del Hotel y listo para operar se les transferirán los derechos fiduciarios mencionados, cesando para ellos todo interés y participación en el fideicomiso en la etapa de construcción.

CUARTO. ESQUEMA FIDUCIARIO MÚLTIPLE. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario múltiple, integrado por el FIDEICOMISO _____ TESORERÍA, el Fideicomiso La Aurora y el Fideicomiso Racso, a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

A. FIDEICOMISOS _____:

i. **Objeto:** Es de Administración simple

ii. **Fideicomitente y Beneficiario:** El FIDEICOMISO _____ TESORERÍA

iii. Instrucciones:

- 1- Que la fiduciaria sea la propietaria fiduciaria de los inmuebles durante la vigencia del contrato de fiducia que rige el Fideicomiso _____.
- 2- Que conceda la tenencia y custodia de los inmuebles al GESTOR, para que éste pueda ejecutar sobre ellos el PROYECTO.
- 3- Otorgue escrituras tales como hipoteca para garantizar crédito constructor, declaraciones que sean necesarias, cesiones obligatorias, y a la terminación del FIDEICOMISO _____ TESORERÍA, transfiera los activos a los beneficiarios registrados en los fideicomisos La Aurora y Racso.
- 4- Otorgue las coadyuvancias necesarias al GESTOR, para que en nombre exclusivo de éste, tramite las licencias, permisos y demás, necesarios para la ejecución del PROYECTO, dotación y puesta en marcha del HOTEL.

B. FIDEICOMISO _____ TESORERÍA:

- i. Objeto:** Es de:
 - 1) Administración inmobiliaria-tesorería
 - 2) Administración y pagos.
- ii. Fideicomitente y Beneficiario Gestor.** Desarrolla por su exclusiva cuenta y riesgo el PROYECTO, asume todos sus riesgos y consecuentemente, tiene derecho a todos los excedentes.
- iii. Fideicomitente y Beneficiario Gerente.** Estará encargada de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.
- iv. Fideicomitentes Constructor.** Construye el proyecto por cuenta del GESTOR.
- v. Fideicomitentes Tradentes y Beneficiarios Tradentes.** Son los actuales propietarios de derechos fiduciarios en el Fideicomiso La Aurora Y Fideicomiso Racso, patrimonios que a su vez son los propietarios fiduciarios de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrolla el PROYECTO. Su obligación es aportar, por cuenta y en nombre del FIDEICOMITENTE GESTOR, el 100% de los derechos de beneficio fiduciario que poseen en los citados patrimonios, vinculados a los INMUEBLES, y su beneficio se limita a recibir del GESTOR, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, el precio convenido entre ellos como contraprestación por el aporte de derechos, y una participación en los derechos fiduciarios vinculados a la operación hotelera que se hacen efectivos a partir de la puesta en marcha del hotel. No tienen injerencia ni responsabilidad en el proyecto.
- vi. Fideicomitentes y Beneficiarios.** Serán de diferentes calidades según sus aportes y la fase en que se encuentra el Fideicomiso.
- vii. Instrucciones:** Administración inmobiliaria: (pre operativa y operativa) hasta la puesta en marcha, en los términos de la cláusula quinta y que se resumen a continuación:
 - 1 –** Que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso mantenga la titularidad sobre el 100% de los derechos fiduciarios en los Fideicomisos La Aurora y Racso, vinculados a los INMUEBLES; y mantenga la titularidad jurídica de los demás bienes que conforman el fideicomiso.

- 2 - Reciba, administre e invierta los recursos y los destine a la construcción y dotación del PROYECTO.
- 3- Celebre contrato de operación hotelera.
- 4- Terminada la construcción y dotación entregue el Hotel al operador.
- 5- Liquidar fase constructiva.
- 6- Recibir del Operador los rendimientos y distribuirlos entre los Beneficiarios Inversionistas a prorrata de su participación, conforme a lo que instruya el Comité.

QUINTO. ALCANCE DE RESPONSABILIDADES Y DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS. Los Fideicomitentes y Beneficiarios según sus respectivas calidades, (GESTOR, GERENTE, TRADENTE o INVERSIONISTAS), tienen diferente injerencia en el presente contrato de fiducia, y sus obligaciones y derechos inherentes a su respectiva calidad, son específicos y exclusivos y no se extienden a las demás calidades; sólo comparten aquellos derechos y obligaciones genéricos que expresamente se prevén en este contrato de manera conjunta.

SEXTO. ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni individualmente considerada ni como vocera de ninguno de los tres fideicomisos, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

1. Intervenir en Diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Hotel
2. Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir u operar, ni garantiza ningún tipo de rentabilidad.
3. Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, hotelera, etc. respecto al PROYECTO o la OPERACION.
4. Verificar el destino final que se dé a los recursos recibidos de los ENCARGANTES Y/O PARTICIPES una vez sean entregadas a GESTOR en el PERIODO OPERATIVO.
5. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.

SÉPTIMO. ALIANZA en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.5.2.7. del Capítulo I, título II, Parte 2 de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó a los FIDEICOMITENTES GESTOR, GERENTE Y CONSTRUCOR la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa de ellos frente a la magnitud del proyecto encontrando que a la presente fecha, cuentan con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la FIDUCIARIA.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes,

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

- 1. FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituidos por la celebración del presente contrato, en adelante FIDEICOMISO _____ TESORERÍA – NIT. 830.053.812-2, cuyo vocero y administrador en los términos del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
- 2. FIDUCIARIA y/o ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.- NIT. 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, encargada de administrar el FIDEICOMISO.
- 3. ESQUEMA FIDUCIARIO MÚLTIPLE:** Es el señalado en el antecedente Cuarto de este instrumento integrado por el FIDEICOMISO _____ TESORERÍA, el Fideicomiso La Aurora y Fideicomiso Racso, a través de los cuales se implementa la comercialización, construcción y operación del proyecto hotelero.
- 4. FASE o ETAPA PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las CONDICIONES DE GIRO. La finalidad de esta FASE es la que se establece más adelante.
- 5. FASE o ETAPA CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las CONDICIONES DE GIRO hasta la fecha de inicio de la FASE OPERATIVA. La finalidad de esta FASE es la que se establece más adelante.
- 6. FASE o ETAPA OPERATIVA:** Es el periodo comprendido desde la entrega a ALIANZA del Acta de Entrega del PROYECTO al OPERADOR, suscrita por el FIDEICOMITENTE GESTOR y el OPERADOR, y la liquidación de la FASE CONSTRUCTIVA, hasta la liquidación del FIDEICOMISO. La finalidad de esta FASE es la que se establece más adelante.
- 7. CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen más adelante, necesarios para poner a disposición del FIDEICOMITENTE GESTOR los recursos entregados por los terceros que interesados en vincularse al PROYECTO, durante la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, suscriban CONTRATOS DE VINCULACIÓN con el fin de vincularse al PROYECTO, para que el FIDEICOMITENTE GESTOR dé inicio a la FASE CONSTRUCTIVA.

8. ACTIVOS: Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, derechos fiduciarios en fideicomisos vinculados, muebles, créditos, etc.

9. FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS. Son en general, las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero y/o en especie y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO (fase pre constructiva, constructiva y de operación). Se dividen genéricamente en tres grandes clases, con sus respectivas subdivisiones, así.

10. Los Promotores. En los que se incluyen el GESTOR, GERENTE Y CONSTRUCTOR.

a. **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO GESTOR:** Es _____

- 4, quien, directamente o a través de terceros, aporta los recursos para la construcción y dotación del Proyecto por su exclusiva cuenta y riesgo, hasta dejarlo a punto de puesta en marcha y quien tiene la facultad de impartir instrucciones a la fiduciaria durante la fase pre operativa y la de construcción y dotación y llevar a cabo por su cuenta y riesgo el PROYECTO. Hace las veces de PROMOTOR. Su beneficio está vinculado a los recursos en dinero que aporta inicialmente en efectivo y su gestión como promotor y al 100% de los excedentes finales del FIDEICOMISO, en la LIQUIDACIÓN PARCIAL una vez terminado el PROYECTO, y pagados el beneficio preferencial del GERENTE Y DEL CONSTRUCTOR y los pasivos del FIDEICOMISO.

b. **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO GERENTE.** Es

_____, quien hace un aporte inicial dinerario e igualmente aporta sus labores de gerencia y promoción del proyecto. Su beneficio está vinculado a los recursos en dinero que aporta inicialmente en efectivo y a la gestión como gerente y promotor que aporta en el desarrollo del mismo y al derecho a recibir en forma preferencial frente a quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR, el equivalente al 2,6% de los valores depositados por los BENEFICIARIOS INVERSIONISTAS pagadero en derechos fiduciarios como Beneficiarios Inversionistas en la etapa de explotación económica.

c. **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR.** Es

_____ quien hace un aporte inicial realiza las labores de construcción del proyecto. Su beneficio está vinculado a: (i) los recursos en dinero que aporta inicialmente en efectivo; (ii) al derecho a recibir en dinero, con cargo a los recursos aportados por los INVERSIONISTAS lo facturado por su labor de construcción y (iii) al derecho a recibir en forma preferencial frente a quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR, el porcentaje convenido con el GESTOR con cargo a excedentes del PROYECTO al momento de la LIQUIDACIÓN PARCIAL del FIDEICOMISO.

d. **Los Tradentes.** Son: DIEGO ALFONSO MARTÍNEZ GÓMEZ y HERNANDO ADELIO BELTRAN GAITÁN _____ quienes aportan al FIDEICOMISO el 100% de los derechos fiduciarios que poseen en los Fideicomisos Racso y La Aurora, vinculados a los INMUEBLES. Su beneficio está representado en el valor

convenido con el GESTOR por aportar derechos fiduciarios vinculados a los INMUEBLES, a nombre de éste pagadero en dinero y en derechos fiduciarios como Beneficiarios Inversionistas en la etapa de explotación económica. No tienen derecho a utilidades en la fase preoperativa ni constructiva ni injerencia en el proyecto

e. **Los Inversionistas.** Quienes aportan dinero al fideicomiso y, según la fase el mismo se subdividen en, Encargantes, Acreedores y Partícipes.

i. **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO ENCARGANTE:** Se obliga a hacer unos aportes a su nombre en los Fondos de Inversión Colectiva que administra la FIDUCIARIA, para que una vez alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA traslade los recursos al FIDEICOMISO a título de aporte en fiducia mercantil, para destinarlos a la construcción del PROYECTO. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a que si no se cumplen las condiciones de giro, se le haga restitución de los recursos que ha depositado en un fondo individual, con sus respectivos rendimientos, previo descuento de la retención del 7% sobre rendimientos o los de ley y de los gastos y comisiones pactados en el contrato. Durante la fase Pre Operativa estos recursos no tienen la calidad de aporte al Fideicomiso. Su beneficio se vincula al derecho a que cumplidas las citadas condiciones, Alianza traslade los recursos desde el fondo individual, al FIDEICOMISO, a título de aporte en fiducia mercantil y con ello adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO ACREEDOR. En este evento los rendimientos pertenecen al FIDEICOMISO y tienen el tratamiento contable de "otros ingresos".

ii. **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO ACREEDOR.** Caridad que adquiere el ENCARGANTE, a partir del momento en que se cumplen las CONDICIONES DE GIRO y se trasladan los recursos del fondo individual al FIDEICOMISO a título de "aporte en fiducia mercantil". Durante la fase constructiva el FIDEICOMITENTE ACREEDOR se obliga a continuar haciendo los aportes en la forma prevista en el encargo respectivo y sus aportes se registran como un pasivo del Fideicomiso. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a que se le tenga como ACREEDOR del FIDEICOMISO, a prorrata de su aporte, a continuar haciendo los aportes a que se obligó, y a que al momento de efectuarse la LIQUIDACIÓN PARCIAL del FIDEICOMISO, pueda ostentar la calidad de BENEFICIARIO PARTÍCIPE. Lo anterior, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes.

iii. **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO PARTÍCIPE.** Adquieren esta calidad: a) los entes de derecho que hayan celebrado como Fideicomitentes y Beneficiarios Partícipes o Inversionistas un CONTRATO DE VINCULACIÓN o adhesión, lo son respecto aquellas PARTICIPACIONES que se les haya adjudicado por sus aportes al FIDEICOMISO siempre y cuando se encuentren al día en los mismos al inicio de dicha FASE OPERATIVA b) El Fideicomitente Gestor. Lo es respecto de aquellas PARTICIPACIONES no enajenadas o comprometidas con terceros, o con el

constructor, el gerente o los tradentes. c) El Fideicomitente Gerente. Tendrá derecho a adquirir participaciones como devolución de aportes o excedentes en el Fideicomiso durante la fase pre operativa y de construcción y dotación. d) El fideicomitente constructor. Tendrá derecho a adquirir participaciones como devolución de aportes o excedentes en el Fideicomiso durante la fase pre operativa y de construcción y dotación. e) Los Fideicomitentes Tradentes. Tendrán derecho a adquirir participaciones como parte del precio pactado por haber aportado los derechos fiduciarios vinculados a los INMUBELES. Sus beneficios se encuentran vinculados al derecho a participar en los resultados que genere la operación de los HOTELES, ya sean éstos positivos o negativos, según se cumplan o no las proyección de explotación y operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO durante la FASE OPERATIVA. Sus aportes se registran contablemente como pasivos del FIDEICOMISO.

11. ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES: Es el máximo órgano de dirección del FIDEICOMISO, exclusivamente durante la FASE OPERATIVA, la cual estará conformado por quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES PARTICÍPES durante dicha FASE, en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato. La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES no tendrá injerencia alguna en las cuentas, ni facultades de decisión sobre las FASES PRE-CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA.

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

13. PROMOTOR: Serán las sociedades MONKEY MONEY S.A.S y _____

14. GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA: Es el FIDEICOMITENTE GERENTE _____ –quien estará encargada de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.

15. INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, independiente del FIDEICOMITENTE GESTOR, designado por éste último, el cual estará encargado de realizar el control y vigilancia técnica del desarrollo del PROYECTO. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, en especial, pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

16. AUDITOR. Persona natural o jurídica que se contratará durante la FASE OPERATIVA en los términos previstos en la CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.

17.CONSTRUCTOR. Es _____-. Construye el PROYECTO por cuenta del GESTOR.

18.OPERADOR: Será la sociedad que determine el FIDEICOMITENTE GESTOR con la cual ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, suscribirá el CONTRATO DE OPERACIÓN, bajo la modalidad, términos y condiciones instruidos por dicho FIDEICOMITENTE GESTOR si el contrato se celebra durante la FASE PREOPERATIVA o de construcción, o por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES si se firma durante la FASE DE OPERACIÓN HOTELERA, para que sea dicha sociedad la que lleve a cabo la OPERACIÓN de los HOTELES. La designación del OPERADOR es un requisito necesario para cumplir CONDICIONES DE GIRO

19.CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA: Convenio por medio del cual, la persona natural o jurídica que previamente determine el FIDEICOMITENTE GESTOR (en la FASE o ETAPA PRE-CONSTRUCTIVA) o la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES (en la FASE o ETAPA OPERATIVA), según el caso, se obligue para con el FIDEICOMISO _____ TESORERÍA, a cambio de la participación o remuneración que se pacte para el efecto, a realizar todas las actividades relacionadas con la operación comercial de los HOTELES que hará uso de la marca “_____”, tratando siempre de obtener para el FIDEICOMISO y sus PARTÍCIPES los mejores resultados económicos posibles, cuyos elementos fundamentales y alcances jurídicos y económicos deberán ser conocidos por los INVERSIONISTAS mediante documento anexo al contrato de encargo de vinculación.

20.CONTRATO DE ENCARGO VINCULACIÓN: Es el contrato de encargo de vinculación o adhesión al Fideicomiso, previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 5.5. del Capítulo I del Título II de la Parte I de la Circular Externa 024 de 2016, y demás normas que lo modifiquen, amplíen o deroguen, el cual será celebrado por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE GERENTE con los terceros que estén interesados en vincularse al FIDEICOMISO con el propósito de adquirir determinadas PARTICIPACIONES. El mencionado CONTRATO DE VINCULACIÓN se establecerán todos los derechos y obligaciones de las partes bajo dicho contrato, tanto en la FASE PRE-CONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, como en la FASE OPERATIVA, de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato de Fiducia Mercantil. Hará parte integrante de este contrato, como anexo el documento que contendrá los elementos fundamentales y alcances jurídicos y económicos del contrato de operación, y/o copia del contrato si ya se encuentra firmado.

Los aportes que hacen los ENCARGANTES serán de propiedad de éstos hasta tanto se cumplan las condiciones de giro, así las cosas, los recursos que se entreguen será a título de encargo fiduciario, y por lo mismo los rendimientos que se generen hasta el cumplimiento de las condiciones de giro le pertenecen a los ENCARGANTES y estarán en un fondo individual a su propio nombre; una vez se cumplan las condiciones de giros, los recursos de los ENCARGANTES se entienden hechos a título de fiducia mercantil y se

transfiere su propiedad al fideicomiso junto con los rendimientos generados hasta la fecha.

21.DERECHOS FIDUCIARIOS: Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporales (créditos y derechos reales) que lo conformen, antes de iniciada al FASE o ETAPA PRE-CONSTRUCTIVA.

22.PARTICIPACIONES o CUPOS HOTEL Son los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO _____ TESORERÍA, relacionados con el proyecto construido, dotado y en operación, que se dividirá en 55.768 derechos fiduciarios iguales, cada uno con un derecho igual al 0,00179314302109% de los derechos fiduciarios de este fideicomiso. Respecto de cada PARTICIPACIÓN se vinculará un PARTÍCIPE, conforme se establece más adelante. Los PARTÍCIPEs tendrán derecho a recibir, a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, los EXCEDENTES provenientes de la explotación económica del PROYECTO, de acuerdo con la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO. Cada partícipe podrá comprar como mínimo 500 cupos. Cada cupo es indivisible

Queda entendido que las PARTICIPACIONES no garantizan rentabilidades, que 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. Lo anterior constará expresamente en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y aunque no constare aplicará en los términos aquí descritos por cuanto los BENEFICIARIOS deberán declarar en sus respectivos contratos que conocen y aceptan los términos del presente contrato fiduciario. .

23.EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES: Se consideran como tales las sumas que resulten de restarle a los ingresos que obtenga el FIDEICOMISO con ocasión de la operación de los HOTELES, el valor de los costos y los gastos derivados de la operación de los mismos y que serán distribuidos conforme a las PARTICIPACIONES de cada uno de sus PARTÍCIPEs, una vez realizadas las reservas a que hubiere lugar.

24.HOTELES: Se refiere el establecimiento de comercio hotelero que el FIDEICOMITENTE GESTOR construya y dote bajo su única y exclusiva responsabilidad sobre LOS INMUEBLES destinado a la prestación de servicios de hotelería y servicios complementarios cuya propiedad previo registro de la misma ante la autoridad competente, recaerá en cabeza del FIDEICOMISO, y que será operada por el OPERADOR.

25.INMUEBLES: Son los predios que se describirán más adelante, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO, identificados con los Folio de Matrícula Inmobiliaria Número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, ubicados en _____, los cuales son de propiedad del Fideicomiso _____.

26.PROYECTO: Desarrollo de un HOTEL en dos (2) torres que se construyen y dotan de manera concomitante pero independiente sobre inmuebles con matrículas inmobiliarias independientes. Las características del PROYECTO, definidas por el FIDEICOMITENTE GESTOR, son las siguientes.

- ✓ Nombre _____
- ✓ Pisos de habitaciones 5 y 8 conforme las licencias de construcción otorgadas por la Curaduría Primera de _____
- ✓ Número de habitaciones _____ aproximadamente
- ✓ Área total construida _____ mts²
- ✓ Área de habitaciones _____ mts²
- ✓ Área promedio habitación _____ mts²
- ✓ Destinación Alojamiento, alimentación, lavandería, conexos.
- ✓ Costo de construcción estimado del proyecto es de _____

No obstante la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del PROYECTO, ello con las debidas autorizaciones.

- ✓ Gastos de Pre-Apertura: EL FIDEICOMITENTE GESTOR dará inicio a la estructuración jurídica, técnica y financiera del PROYECTO con recursos propios, gestiones que se llevarán a cabo por su cuenta y riesgo. Una vez suscrito presente contrato, le serán reconocidos estos gastos preliminares invertidos en el PROYECTO hasta dicha fecha de firma del contrato.

Así mismo, El FIDEICOMITENTE GESTOR se obliga con la suscripción del presente contrato a transferir al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos requeridos para suplir los gastos de preapertura que sean solicitados por el OPERADOR y si no lo hiciere, el FIDEICOMISO girará única y exclusivamente los recursos que existan en el FIDEICOMISO conforme lo aquí establecido.

Dichos recursos estarán destinados única y exclusivamente para el inicio de las actividades de preapertura de los HOTELES, que incluyen entre otras, programa de mercadeo, publicidad en medios, folletería, merchandising, uniformes, construcción de base de datos, nómina de personal administrativo y operativo requerido en la preapertura para realizar las labores que permitan la apertura de los HOTELES al público, prueba de productos y servicios, entre otros, y serán entregados con 3 meses de anticipación al inicio de la FASE o ETAPA OPERATIVA. El giro de dichos recursos al OPERADOR se realizará previa aprobación del FIDEICOMITENTE GESTOR.

27.ACUERDO PRIVADO. Se refiere al convenio celebrado entre LOS TRADENTES y el GESTOR, respecto al valor de los derechos fiduciarios que tienen en el Fideicomiso La Aurora y Racso y que aportan al presente fideicomiso, en el cual están contenidos los valores, forma de pago, garantías y demás, del cual no es parte ni Alianza ni el

Fideicomiso. Dicho acuerdo se cumple entre sus partes, a través de la firma del presente contrato.

28.COSTO DEL PROYECTO. Es la estimación económica preliminar del proyecto, definida por los FIDEICOMITENTES GESTOR, GERENTE Y CONSTRUCTOR, comunicada a la FIDUCIARIA y a los futuros Inversionistas.

CLÁUSULA SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: La FIDUCIARIA, y el FIDEICOMITENTE GESTOR dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas para el buen desarrollo del PROYECTO.

CLÁUSULA TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y OPERACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un PATRIMONIO AUTÓNOMO independiente y separado de los patrimonios de quienes ostenten o lleguen a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTES o PARTÍCIPES bajo este contrato. En consecuencia, los bienes del FIDEICOMISO están exclusivamente destinados al objeto y finalidad del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:

- 4.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Encontrarse solventes económicamente a la fecha de celebración del presente contrato y que la transferencia de los bienes se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del mismo, y no afecta su actual situación financiera. Bajo este entendido, los bienes fideicomitidos no formarán parte de la prenda general de sus acreedores en los términos del Artículo 1238 del Código de Comercio.
- 4.2. BIENES LÍCITOS:** Que los bienes fideicomitidos no provienen directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con los Decretos 4336 y 4334 de 2008 (captación masiva y habitual de dineros), Leyes 793/02 y 1121/06 (prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por éstos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 4.3. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Encontrarse:
(i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución. **(ii)** Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar. **(iii)** Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

- 4.4. CAPACIDAD:** Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, lo mismo que las personas que actúan en sus nombres, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
- 4.5. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 4.6. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como buenos hombres de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 4.7. TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- 4.8. SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
- 4.9. PROPIEDAD:** Que garantizan que son propietarios y titulares plenos de los ACTIVOS que son transferidos a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación al dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.
- 4.10. CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las Partes manifiestan que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión de que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas, deberán acudir a la justicia ordinaria. La FIDUCIARIA expresamente deja constancia de que en el presente caso ha evaluado la posible incursión en conflictos de interés, observando que no se encuentra incurso en ninguno.
- 4.11. INFORMACIÓN.** Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS declaran que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato, la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del Esquema Fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las

dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO: Consiste en la conformación de un PATRIMONIO AUTÓNOMO en virtud del cual ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, proceda a:

5.1. DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA Y LA FASE CONSTRUCTIVA:

- 5.1.1.** Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR.
- 5.1.2.** Permita que a través del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES, el FIDEICOMITENTE GESTOR desarrolle el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GESTOR.
- 5.1.3.** Reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE GESTOR y/o los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 5.1.4.** Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, reciba con destino al FIDEICOMISO los recursos que **(i)** integren los encargos fiduciarios constituidos en el Fondo de Inversión colectiva Abierto Alianza, durante la FASE DE PRE-CONSTRUCCIÓN, por los terceros interesados en adquirir la calidad de PARTÍCIPIES, de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN suscrito por ellos, y **(ii)** que aporten los PARTÍCIPIES en virtud del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, en ambos casos junto con sus rendimientos, y los ponga a disposición del FIDEICOMITENTE GESTOR, en la medida que este último imparta las respectivas instrucciones de giro previo visto bueno del INTERVENTOR.
- 5.1.5.** Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, registrar a quienes aportaron recursos conforme a lo previsto en el numeral 5.1.4. anterior y suscribieron el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO, en virtud de dichos aportes, hasta el momento en que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, teniendo en cuenta que a partir de dicha fase serán registrados como PARTÍCIPIES.
- 5.1.6.** Activar en la contabilidad del FIDEICOMISO las mejoras construidas y la dotación instalada.
- 5.1.7.** Una vez **(i)** terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR, previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO y **(ii)** entregada a ALIANZA el Acta de Entrega de los HOTELES suscrita entre el FIDEICOMITENTE GESTOR y el OPERADOR, proceder a liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y a registrar a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN y se encuentren al día en sus aportes como PARTÍCIPIES. En virtud de la liquidación de la FASE CONSTRUCTIVA, la

FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO entregará al FIDEICOMITENTE GESTOR los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO, una vez: **a)** se hayan cubierto los pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO para ese momento, y **b)** se haya hecho la reserva para atender los gastos de preapertura mencionados en el numeral 1.28, Literal c de la Cláusula Primera de este contrato.

- 5.1.8.** Suscribir el CONTRATO DE OPERACIÓN con los alcances jurídicos y patrimoniales previstos en la minuta de contrato de operación sin firma que hace parte integrante de del presente contrato y cuyo contenido jurídico y alcances económicos tiene carácter vinculante frente a los BENEFICIARIOS, FUTUROS FIDEICOMITENTES PARTÍCIPIES

5.2. DURANTE LA FASE OPERATIVA:

- 5.2.1.** Llevar el registro de los PARTÍCIPIES del FIDEICOMISO.
- 5.2.2.** Mantener la titularidad jurídica de los bienes que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO y permitir que se lleve a cabo la operación de los HOTELES por parte del OPERADOR.
- 5.2.3.** Llevar a cabo las gestiones que le instruya la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES o el COMITÉ FIDUCIARIO, siempre dentro de los límites de lo establecido en el presente contrato, así como las establecidas en el CONTRATO DE OPERACIÓN para la FASE OPERATIVA.
- 5.2.4.** Entregar a quien se encuentre registrado como PARTICIPE en esta fase, los excedentes que de acuerdo con su participación en el FIDEICOMISO les correspondan en razón a las PARTICIPACIONES de su propiedad, todo de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente contrato.

Parágrafo 1. En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GESTOR. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GESTOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

Parágrafo 2. Efectos del inicio de la FASE DE OPERACIÓN HOTELERA.

1. Se entregarán formalmente los derechos fiduciarios a los terceros que los han adquirido y que MONKEY MONEY S.A.S prometieron en venta.
2. Se activarán los órganos de gobernabilidad del fideicomiso, Asamblea y Comité Fiduciario.
3. Se contratará al AUDITOR del fideicomiso.
4. Se contratará un COORDINADOR HOTELERO, designado por el Comité Fiduciario de Inversionistas, quien tendrá entre otras las siguientes funciones: Canalizar las

inquietudes de los inversionistas, hacia la Asamblea o la Fiduciaria, ejercer la Secretaria del Comité Fiduciario, presentar al Comité Fiduciario las cotizaciones necesarias para que este apruebe los contratos que son de su competencia, llevar el control sobre la cartera del Fideicomiso frente los inversionistas, colaborar en la cobranza y presentar dicha información al Comité Fiduciario, informar a los INVERSIONISTAS sobre circunstancias que a criterio de la Fiduciaria o del Comité Fiduciario puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Fideicomiso en consideración a que los riesgos corren para ellos, revisar que el Operador cumpla con el envío oportuno de los excedentes, de la operación del HOTEL, a la Fiduciaria, y revisar la distribución y entrega de dichos excedentes a los Inversionistas. La remuneración del Coordinador, así como los gastos necesarios para el cumplimiento de sus funciones estarán a cargo del Patrimonio Autónomo conforme a las pautas que fije el Comité de Inversionistas.

5. Se firmará el contrato de operación con la sociedad MONKEY BUSSINES S.A.S. el operador hotelero en las condiciones y modalidad que se les prometió en venta a los inversionistas. En todo caso la facultad de nombramiento del operador corresponde al FIDEICOMITENTE GESTOR conforme la minuta del contrato de operación adjunto. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES PARTÍCIPES cuando ya esté operando.
6. El fideicomiso recaudará los excedentes de la operación hotelera y los distribuirá entre los beneficiarios de los derechos fiduciarios a prorrata cada tres meses de acuerdo a instrucciones del Comité Fiduciario.
7. Se abrirá un fondo de reposición y mantenimiento para tener recursos para tener los inmuebles en óptimas condiciones.
8. Se cancelarán los gastos propios de los inmuebles tales como prediales, valorizaciones, comisión de Alianza, honorarios del operador hotelero, seguros, servicios y administración de los inmuebles que no están arrendados, entre otros.
9. ALIANZA enviará al Coordinador Operativo el extracto mensual de los fondos del fideicomiso.
10. ALIANZA presentará informes mensuales al Comité Fiduciario.
11. ALIANZA no asistirá a Comités diferentes al Comité Fiduciario mensual, tales como comités de comercialización, comités de mantenimiento y aquellos que llegaren a constituirse.

Parágrafo 3. Aspectos Excluidos Del Objeto: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
2. ALIANZA no contrae responsabilidad alguna en los siguientes aspectos:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
 - Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar la OPERACIÓN de los HOTELES. Tampoco adelantar por su cuenta labores de inventario de la dotación del HOTEL ni la valorización del mismo.
 - La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo ni por el saneamiento de ley.
 - La FIDUCIARIA no es experta en la operación y ejecución de establecimientos hoteleros, por lo tanto, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la OPERACIÓN de los HOTELES, promoción, asesoría, gerencia y/o veeduría.
 - Teniendo en cuenta que la OPERACIÓN está a cargo del OPERADOR, no corresponde a ALIANZA la firma directa de contratos relacionados con la operación.
3. Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO, sin perjuicio de la finalidad de garantía que puede prestar el presente FIDEICOMISO.
 4. La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc.
 5. Adelantar, directamente o por interpuesta persona, el diseño, la gerencia, la construcción o la supervisión técnica o administrativa sobre el PROYECTO.
 6. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las Partes y/o intervinientes en el presente contrato.
 7. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá al FIDEICOMITENTE GESTOR designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

- 6.1. Los FIDEICOMITENTES, independientemente de sus calidades, para la constitución del FIDEICOMISO transfieren, en esta misma fecha, a título de fiducia mercantil, cada uno, las sumas de DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$200.000 MCTE).

- 6.2.** LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES, con la firma del presente instrumento obrando en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE GESTOR, transfieren a título de fiducia mercantil irrevocable, a favor de ALIANZA, para la integración del FIDEICOMISO, el 100% de los derechos de beneficio fiduciario que tienen y ejercen en el Fideicomiso La aurora y Fideicomiso Racso.

Los derechos de beneficio fiduciario fideicomitados, están libres de todo gravamen y limitación al dominio, lo mismo que LOS INMUEBLES de los cuales son propietarios tales Fideicomisos. En todo caso, responderán por el saneamiento de ley frente a la Fiduciaria, el Fideicomiso, el Gestor y frente a los terceros vinculados como Partícipes.

- 6.3.** Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entreguen los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

- 6.4.** Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán **(i)** los bienes y recursos que transfiera y entregue el FIDEICOMITENTE GESTOR y/o los FIDEICOMITENTE PARTÍCIPES, **(ii)** Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante la FASE DE PRE-CONSTRUCCIÓN al Fondo Abierto Alianza, bajo los respectivas CONTRATOS DE VINCULACIÓN, **(iii)** Los recursos entregados por los FIDEICOMITENTES PARTÍCIPES bajo los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, y **(iv)** los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este Numeral, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE GESTOR y/o a los FIDEICOMITENTE PARTÍCIPES recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de: **(a)** los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, o **(b)** de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS durante la FASE CONSTRUCTIVA.

- 6.5. CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS:** El FIDEICOMITENTE GESTOR se obliga a obtener para el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, y como una de las condiciones de giro, la cesión del 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS que conforman el FIDEICOMISOS RACSO Y LA AURORA. Como consecuencia de lo anterior, el FIDEICOMISO _____ TESORERÍA será el titular de la totalidad de los derechos y obligaciones correlativas a ellos derivados de las calidades de FIDIECOMITENTE y BENEFICIARIO del mencionado FIDEICOMISOS RACSO Y LA AURORA, el cual tiene la propiedad fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.

- 6.6.** También formarán parte del FIDEICOMISO los muebles y enseres con que sean dotados los HOTELES por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR, conforme a lo previsto en este contrato.

- 6.7.** También formarán parte del FIDEICOMISO los recursos correspondientes a la explotación económica de los HOTELES por parte del OPERADOR, y los rendimientos que pudiere

llegar a generar la inversión de dichos recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

- 6.8.** También formará parte del FIDEICOMISO la marca _____ mientras el FIDEICOMITENTE GESTOR haga parte del presente fideicomiso. Dado el caso que el FIDEICOMITENTE GESTOR cediera su participación en el presente contrato, se suscribirá un ACUERDO DE USO DE MARCA entre el Fideicomiso representado por el COMITÉ FIDUCIARIO y el referido FIDEICOMITENTE GESTOR.

CLÁUSULA SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO _____ TESORERÍA, el cual estará afecto al objeto establecido en la Cláusula Quinta anterior, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, o BENEFICIARIOS o de los PARTÍCIPES, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

CLÁUSULA OCTAVA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La custodia y tenencia de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO será ostentada por el FIDEICOMITENTE GESTOR, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA o la FASE CONSTRUCTIVA, en virtud del Contrato de Comodato que será suscrito por el FIDEICOMITENTE GESTOR y la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO.

Una vez entregada a ALIANZA el Acta de Entrega de los HOTELES, suscrita entre el FIDEICOMITENTE GESTOR y el OPERADOR, la custodia y tenencia de dichos HOTELES será ostentada por el OPERADOR, bajo los términos y condiciones previstos en el CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA que se celebre para la operación de los HOTELES entre ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y el OPERADOR.

CLÁUSULA NOVENA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO EN CADA UNA DE SUS FASES: La ejecución del PATRIMONIO AUTÓNOMO se llevará a cabo a través de tres (3) fases, así:

- 9.1. FASE PRE-CONSTRUCTIVA.** Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR de los diseños y estudios técnicos, jurídicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de licencias, permisos y recursos necesarios para la realización del PROYECTO, lo cual incluye la vinculación de ENCARGANTES, para lo cual el FIDEICOMITENTE GESTOR adelantará, bajo su única y exclusiva responsabilidad, todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

1. La existencia de Encargos de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, constituidos por ENCARGANTES que correspondan al ochenta y cinco por ciento (85%) del total de PARTICIPACIONES del FIDEICOMISO, y sus respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GESTOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las PARTICIPACIONES que el FIDEICOMITENTE GESTOR se haya reservado para sí, a menos que el FIDEICOMITENTE GESTOR haya aportado recursos o bienes cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO, en razón de dichas PARTICIPACIONES.
2. La existencia y entrega a ALIANZA de la Licencia de Urbanismo y Construcción ejecutoriada del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza, exclusivamente, del FIDEICOMITENTE GESTOR. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni de los PATRIMONIOS AUTÓNOMOS que hacen parte del Esquema Fiduciario Múltiple.
3. El Presupuesto de la Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad del PROYECTO, aprobados por el GERENTE y el INTERVENTOR.
4. La presentación a ALIANZA por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR de los modelos, estudios técnicos y diseños del PROYECTO.
5. La designación del INTERVENTOR y su aceptación del cargo.
6. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores, suscrita por el FIDEICOMITENTE GESTOR, el GERENTE y certificada por el INTERVENTOR.
7. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición:
(i) Si la fuente de financiación es un crédito otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito emitida por el respectivo establecimiento de crédito, **(ii)** si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión.
8. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GESTOR y/o el GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus ETAPAS, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA; en la cual aparezcan como asegurados y beneficiarios, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3, el FIDEICOMISOS _____ - NIT 830.053.812-2 y el FIDEICOMISO _____ TESORERÍA - NIT 830.053.812-2.
9. La entrega a ALIANZA de los Certificados de Tradición y Libertad de los lotes sobre

los cuales se va a construir el PROYECTO, con vigencia no superior a 30 días, donde conste que éstos son de propiedad del FIDEICOMISO _____.

10. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos sobre los INMUEBLES donde será construido el PROYECTO, elaborado por un abogado titulado e inscrito, en el que conste que la tradición de los INMUEBLES es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo, o problemas que afecten su tradición y demás requisitos legales para su plena disposición.
11. La expedición por parte de ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO _____, de una certificación en la que conste que el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO posee el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS que conforman dicho FIDEICOMISO.
12. La celebración por parte de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO del CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA bajo el cual el OPERADOR llevará a cabo la operación del PROYECTO, de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GESTOR.
13. La radicación en la Sección de Recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE GESTOR, el GERENTE y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas.

El término para la culminación de la FASE PRECONSTRUCTIVA es de _____ meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los ENCARGANTES los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

9.2. FASE CONSTRUCTIVA. Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará a los ENCARGANTES como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO en razón a su aporte, y, en general, a quienes hayan suscrito o suscriban en adelante los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN, y mantendrá dicho registro hasta el momento que de conformidad con lo previsto en este contrato dichas personas adquieran la calidad de PARTICIPES.

Así mismo, a partir de la iniciación de esta ETAPA, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos a disposición del FIDEICOMITENTE GESTOR, - bien sea mediante fondos rotatorios, o como anticipos, etc., para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GESTOR, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GESTOR o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las

CONDICIONES DE GIRO.

Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDEICOMITENTE GESTOR, de allí que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término para la culminación de la FASE CONSTRUCTIVA se estima en VEINTIDOS MESES (22), meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán aparecer en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Antes de que se inicie la FASE OPERATIVA, se deberán liquidar las cuentas del FIDEICOMISO y del "PROYECTO" para así establecer con plena claridad el monto de las utilidades, beneficios y/o pérdidas en cabeza de los FIDEICOMITENTES PROMOTORES.

En todo caso, si para el momento de entrada en vigencia de la FASE OPERATIVA que se indica a continuación, continúa pendiente efectuar la liquidación de alguna o algunas cuentas del FIDEICOMISO en FASE CONSTRUCTIVA, la FIDUCIARIA abrirá dos subcuentas a través de las cuales se manejen de forma independiente, así:

- (i) En una subcuenta, los recursos que hagan parte del FIDEICOMISO en FASE CONSTRUCTIVA y sobre los cuales solamente tendrá facultad de disposición el FIDEICOMITENTE GESTOR y/o los FIDEICOMITENTES PARTICIPES, una vez atendidos los costos y gastos del FIDEICOMISO pendientes por cancelar en dicha FASE CONSTRUCTIVA. Dichos costos y gastos no podrán corresponder al pago del crédito constructor, el cual deberá encontrarse cancelado en su totalidad para dar inicio a la FASE OPERATIVA; y
- (ii) En otra subcuenta, los recursos que comiencen a hacer parte del FIDEICOMISO en FASE OPERATIVA sobre los cuales se aplicará lo previsto en este contrato para dicha fase.

9.3. FASE OPERATIVA (operación hotelera): Se inicia a partir de la fecha en la cual se haga entrega a la FIDUCIARIA del Acta de Entrega del PROYECTO suscrita por el FIDEICOMITENTE GESTOR y el OPERADOR, siempre y cuando el crédito constructor adquirido para el desarrollo del PROYECTO se haya cancelado en su totalidad. Dicha acta deberá contener como mínimo:

1. Relación detallada de las áreas de los HOTELES y el inventario de la dotación con que se reciben, donde se deje expresa la conformidad con lo recibido y/o detalles que deberán ser solucionados y acometidos por el FIDEICOMITENTE GESTOR.
2. Relación detallada de los equipos y de los sistemas de seguridad y control con sus manuales de mantenimiento y uso, así como las garantías expedidas a favor del FIDEICOMISO o cedidas a favor del mismo.
3. Inventario valorizado de muebles y enseres con que se encuentren dotados los HOTELES.

Esta FASE OPERATIVA tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la propiedad de los HOTELES en cabeza de la FIDUCIARIA, como vocera de los FIDEICOMISOS que hacen parte del Esquema Fiduciario Múltiple, a saber: Fideicomiso _____ Tesorería, Fideicomiso la Aurora y Fideicomiso Racso, así como de los INMUEBLES sobre los cuales están construidos, y todas las mejoras y construcciones levantadas sobre los mismos, el establecimiento de comercio, de llegar a existir, y su dotación, para que se inicie por parte del OPERADOR, la explotación de los HOTELES, de acuerdo con el CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA que se celebre para tal efecto.

Los PARTÍCIPES se obligan a respetar en todo momento el uso establecido por el FIDEICOMITENTE GESTOR al PROYECTO y su dotación para los fines anotados; así como la vigencia y estipulaciones establecidas en el CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA celebrado con el OPERADOR. Una disposición de idénticos alcances se incluirá en cada CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Las obligaciones de saneamiento por vicios redhibitorios, durante la FASE OPERATIVA continuarán en cabeza del FIDEICOMITENTE GESTOR. Sin embargo, a partir del inicio de la FASE OPERATIVA cesarán las demás obligaciones y los derechos del FIDEICOMITENTE GESTOR establecidos para la FASE PRE-CONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA y, consecuentemente, adquirirá la calidad de PARTICIPE con respecto a las PARTICIPACIONES no comprometidas con otros PARTÍCIPES.

CLÁUSULA DÉCIMA. OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECIALES: DEL FIDEICOMITENTE GERENTE _____ DURANTE LA FASE PRECONSTRUCTIVA Y LA FASE CONSTRUCTIVA, EN SU CALIDAD DE GERENTE DEL PROYECTO.

10.1. OBLIGACIONES GENERALES:

- 10.1.1.** Contratar a su costo, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
- 10.1.2.** Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
- 10.1.3.** Garantizar que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA, esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE GESTOR y/o GERENTE, y como asegurados y beneficiario, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3, el FIDEICOMISO _____ - - NIT 830.053.812-2 y el FIDEICOMISO _____ TESORERÍA - NIT 830.053.812-2.
- 10.1.4.** Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar estricto cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta

misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de: (i) publicar en la sala de negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en la FASE PRECONSTRUCTIVA o en la FASE CONSTRUCTIVA. En todo caso, la FIDUCIARIA deberá dar cumplimiento a los deberes de publicación y de información a que se refieren los incisos finales del subnumeral 3.4.7.1. de la Parte I, Título III, Capítulo I, de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo relativo a la publicación y entrega de los contratos y la cartilla a los inversionistas, según el caso.

- 10.1.5.** Dar a conocer a los interesados en vincularse al PROYECTO, al momento de su vinculación la modalidad, los términos y condiciones del contrato que se suscribirá o suscribió con el OPERADOR, el nombre, identificación, hoja de vida, ubicación de éste. Igualmente, si se va a trabajar con alguna franquicia para la operación; alcance de la dotación del hotel, servicios, especificaciones del mismo. También les deberá dejar claro que la rentabilidad que MONKEYMONEY S.A.S les prospecta por la operación hotelera es una proyección de supuestos estudiados y juiciosamente elaborados, pero que no se pueden garantizar y que la realidad depende de la ocupación, mercado y demás factores externos.
- 10.1.6.** Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de la FASE CONSTRUCTIVA.
- 10.1.7.** Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente, es decir, de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
- 10.1.8.** Suministrar mensualmente a ALIANZA y a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
- 10.1.9.** Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GESTOR.
- 10.1.10.** Abstenerse de recibir, directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los PARTÍCIPES.
- 10.1.11.** Instruir a ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO _____ TESORERÍA, sobre la suscripción de DOCUMENTOS en calidad de deudor, en los términos que indique el FIDEICOMITENTE GESTOR, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas. Y en calidad de vocera del Fideicomiso La Aurora y Fideicomiso Racso en calidad de HIPOTECANTES para el otorgamiento de hipoteca para garantizar crédito de constructor, en caso de que el mismo sea requerido.
- 10.1.12.** Antes del inicio de la FASE OPERATIVA, la GERENCIA deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los INMUEBLES sobre los cuales se desarrolla el

PROYECTO sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, asumiendo desde ahora, junto con el FIDEICOMITENTE GESTOR, cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PARTÍCIPIES, frente a la entidad acreedora hipotecaria y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y a los FIDEICOMISOS que hace parte del Esquema Fiduciario Múltiple, por dicho concepto.

- 10.1.13.** Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
- 10.1.14.** Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACION y, en general, toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
- 10.1.15.** Cumplir con las obligaciones establecidas en el Decreto 2.090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura.
- 10.1.16.** Las demás establecidas a cargo de la GERENCIA del PROYECTO en el presente contrato.

Parágrafo 1. Variaciones del Proyecto. El número definitivo de unidades a construir las especificaciones, diseños urbanísticos y arquitectónicos y demás características de EL PROYECTO, serán definidos por EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO GESTOR e informados por escrito a LA FIDUCIARIA a través de LA GERENCIA previo a la vinculación de FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS ENCAREGANTES O PARTÍCIPIES, pero podrá sufrir modificaciones por exigencias legales o técnicas.

Parágrafo 2. Responsabilidad sobre el PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO GESTOR declara que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. individualmente considerada, ni como vocera del FIDEICOMISO _____ TESORERÍA- FIDEICOMISO _____, responderán por la ejecución del PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO, tales como pero sin limitación:

- Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
- Estudios técnicos.
- Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
- Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
- Programa general del PROYECTO.
- Estructuración financiera del PROYECTO.
- Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio)

Parágrafo 3. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO GESTOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o los

FIDEICOMISOS que administra adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

Parágrafo 4. Plazo para el cumplimiento de las Condiciones de Giro. El término para la culminación del periodo pre-operativo es OCHO (8) meses contados desde la suscripción del presente contrato. Dicho término será prorrogado automáticamente un periodo igual, si faltando un mes no se ha enviado comunicación a Alianza por parte del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO GESTOR informando que se cancelará el presente FIDEICOMISO.

Parágrafo 5. No cumplimiento de las Condiciones de Giro. De no alcanzarse las CONDICIONES DE GIRO en el plazo establecido, se restituirán los recursos entregados por LOS FIDEICOMITENTES según sus calidades, con los respectivos rendimientos, previa deducción de la retención en la fuente del __% o la que disponga la ley y de los gastos que le correspondan y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Parágrafo. 5. Cumplimiento de las Condiciones de Giro. Verificado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo previsto, se da inicio al PERÍODO OPERATIVO y quienes actuaron como ENCARGANTES adquieren la calidad de FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS PARTÍCIPES o inversionistas..

10.2. OBLIGACIONES ESPECIALES EN LA FASE PRECONSTRUCTIVA:

- 10.2.1.** Promover la comercialización de las PARTICIPACIONES, atendiendo en todo momento las normas sobre publicidad y lo establecido al respecto en el Manual de publicidad entregado por la FIDUCIARIA. *"Negocios Fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias"* en el Capítulo I del Título III de la Parte I y el Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, así como lo dispuesto en la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por dicha Superintendencia, así como en el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA.
- 10.2.2.** Las demás establecidas en este contrato a cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR durante dicha etapa.

10.3. OBLIGACIONES ESPECIALES EN LA FASE CONSTRUCTIVA:

- 10.3.1.** Destinar los recursos entregados por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, provenientes de quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN y, en general, los recursos del FIDEICOMISO, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
- 10.3.2.** Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GESTOR en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
- 10.3.3.** Suministrar mensualmente a ALIANZA y a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
- 10.3.4.** Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras realizadas sobre los INMUEBLES y su valor, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GESTOR. Dicho reporte deberá ser entregado a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GESTOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados. Así mismo, entregar el reporte de los muebles y enseres con los cuales serán dotados los HOTELES, así como su valor. El mencionado reporte además deberá contener la información detallada que se requiera para realizar los registros contables que correspondan en el FIDEICOMISO, quedando entendido que en ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del PROYECTO a título de mejoras.
- 10.3.5.** Efectuar la entrega de los HOTELES al OPERADOR, de conformidad con lo establecido en este contrato, y en el CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA que se celebre para el efecto con el OPERADOR.
- 10.3.6.** Entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos derivadas de las actividades de urbanismo, englobes, desenglobes del inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO.
- 10.3.7.** Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA- INSTRUCCIONES DURANTE LAS FASES PRECONSTRUCTIVA Y CONSTRUCTIVA: Durante esta fase ALIANZA seguirá las enunciadas a lo largo de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GESTOR no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
4. Otorgar la escritura mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GESTOR, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
5. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, para garantizar el crédito constructor, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR, en caso de ser requerido.
6. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor, en caso de ser requerido, que el FIDEICOMITENTE GESTOR obtenga para el FIDEICOMISO, para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
7. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, poner a disposición del FIDEICOMITENTE GESTOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR sobre el bien fideicomitado.
8. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA reciba con destino al FIDEICOMISO los recursos que (i) integren los encargos fiduciarios constituidos en el Fondo de Inversión Colectiva Alianza, durante la FASE DE PRECONSTRUCCIÓN por los terceros interesados en adquirir la calidad de PARTÍCIPIES, de conformidad con las cartas de instrucciones suscritas por ellos, y (ii) que aporten los PARTÍCIPIES en virtud del respectivo CONTRATO DE VINCULACION, en ambos casos junto con sus rendimientos, y los ponga a disposición del FIDEICOMITENTE GESTOR, en la medida que este último imparta las respectivas instrucciones de giro previo visto bueno del INTERVENTOR.
9. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO registrar a quienes aportaron recursos conforme a lo previsto en el numeral 12.1.8. anterior y suscribieron el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO, en virtud de dichos aportes, hasta el momento en que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, teniendo en cuenta que a partir de dicha fase serán registrados como PARTÍCIPIES.
10. En caso que el vinculado al FIDEICOMISO bajo un CONTRATO DE VINCULACIÓN presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GESTOR aplicará el procedimiento de desistimiento establecido para el efecto en el referido CONTRATO DE VINCULACIÓN.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES DURANTE LA FASE OPERATIVA:

Durante esta fase ALIANZA seguirá las siguientes instrucciones.

1. Recibir del OPERADOR los recursos que mensualmente entregue este último, generados por la operación de los activos del FIDEICOMISO, una vez cubiertos los costos y gastos de dicha operación.
2. Mantener temporalmente invertidos los recursos del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, hasta que los mismos deban ser distribuidos entre los PARTÍCIPES previa cancelación de la remuneración fiduciaria y el pago de gastos del Fideicomiso.
3. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de OPERADOR a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA no tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
4. Realizar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta concurrencia de ellos, los pagos que al FIDEICOMISO le correspondan por concepto de la titularidad del inmueble fideicomitado. Los costos y gastos correspondientes a reformas, mantenimiento, conservación, reposiciones, vigilancia y seguros deberán ser autorizados al OPERADOR por parte del el COMITÉ FIDUCIARIO.
5. Mantener las reservas que de conformidad con el presente contrato y las decisiones que sobre el particular adopte el COMITÉ FIDUCIARIO.
6. Con cargo a los recursos que gire el OPERADOR, provenientes de la explotación económica del HOTEL, una vez cubiertos los costos y gastos del FIDEICOMISO, descontada la comisión fiduciaria y efectuadas las reservas a las que haya lugar de acuerdo con lo previsto en este contrato, distribuir los recursos del FIDEICOMISO entre los PARTÍCIPES, a prorrata de su participación. Dichos excedentes serán distribuidos por ALIANZA entre los PARTÍCIPES a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, mensualmente.
7. Celebrar cualquier acto o contrato de disposición de bienes que hagan parte del FIDEICOMISO, previa instrucción de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES o del COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda, de acuerdo con la cuantía y naturaleza del acto o contrato. Los términos y condiciones en que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO deberá celebrar dichos actos o contratos en todos los casos, deberán constar en el acta de la reunión en la cual el órgano competente tomó la decisión respecto del acto o contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar, en cada etapa del FIDEICOMISO, las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por quien

en la respectiva etapa se encuentra facultado para hacerlo.

2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto y conforme a los términos que sea informada por el FIDEICOMITENTE GESTOR de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GESTOR es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones durante las citadas fases, está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR. Durante la FASE OPERATIVA las mencionadas instrucciones las deberá impartir el COMITÉ FIDUCIARIO, dado que la custodia y tenencia del PROYECTO estará en cabeza del OPERADOR. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR o del COMITÉ FIDUCIARIO, en la respectiva fase, de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable a quienes se encuentren registrados como PARTÍCIPES en ese momento, de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR o el COMITÉ FIDUCIARIO, según la FASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y PARTÍCIPES, según la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GESTOR o al COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda, de acuerdo con la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. 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 respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR o el COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan .
7. Informar al FIDEICOMITENTE GESTOR así como a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del FIDEICOMISO. Durante la FASE OPERATIVA dicha información será suministrada a todo aquel que se encuentre registrado en el FIDEICOMISO como PARTICIPE. Dicha información será suministrada al correo electrónico registrado por los PARTÍCIPES al momento de su vinculación.

8. Invertir, durante la FASE CONSTRUCTIVA y la FASE OPERATIVA las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GESTOR, y demás actores en este instrumento, en la página web www.alianza.com.co. Así mismo serán puestos a disposición de los PARTÍCIPES al momento de la celebración del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
11. Remitir a los vinculados al PROYECTO durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
12. Ordenar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, a la entrega del PROYECTO, o a la suspensión definitiva del mismo, y anualmente a partir de la entrega del PROYECTO al OPERADOR, el AVALÚO o actualización de éste, de los activos del FIDEICOMISO. En cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.5.2.7. del Capítulo I, título II, Parte 2 de la CBJ, se indica que la forma y metodología de valorar los activos subyacentes del patrimonio y el procedimiento para valorar y cuantificar las participaciones fiduciarias del patrimonio autónomo es el valor total del proyecto dividido el número de participaciones en las cuales se divide el fideicomiso en la etapa pre operativa del proyecto y durante la etapa de operación el método de flujo de caja descontable, no obstante lo anterior el Comité Fiduciario podrá aprobar otros métodos de valoración en caso de considerarlo apropiado para el estudio y evaluación del PROYECTO.
13. Informar a los ENCARGANTES cuando le entregue a un tercero los recursos recaudados en virtud del negocio fiduciario.
14. Llevar a cabo los actos conducentes y encaminados para que en los puntos de venta del PROYECTO se expongan al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se indique de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO el alcance del papel que desempeña la FIDUCIARIA en dicho PROYECTO. Igualmente, verificar que las condiciones de publicidad exigidas por la C.B.J. se cumplan en los puntos de venta. El contenido de dichos carteles o afiches se expedirá a manera de cartilla en tamaño original para ser entregado a los ENCARGANTES, junto con el contrato de ENCARGO DE VINCULACIÓN. Para todos los efectos, dicha cartilla se encuentra publicada en www.alianza.com.co.
15. Administrar los recursos del PROYECTO y efectuar, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, los giros asociados al desarrollo del mismo, conforme a las instrucciones contenidas en este instrumento.
16. Adelantar sobre los bienes que reciba la fiduciaria para el desarrollo del Proyecto, las gestiones tendientes a comprobar en desarrollo de su SARLAFT, que el mencionado bien objeto del contrato no provenga de personas cuestionadas en términos de LAFT o sean bienes objeto de extinción de dominio.
17. Adelantar las gestiones tendientes a actualizar como mínimo una vez al año la información de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS y demás requeridos en el Cap. IV, Tit. IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

18. Hacer permanente seguimiento y control a la GERENCIA respecto a la recopilación de documentos e información y debido diligenciamiento de los formatos de solicitud de vinculación suministrados por la Fiduciaria.
19. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.
20. verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos”.

Parágrafo 1. Obligaciones Genéricas Comunes A Los Fideicomitentes Y Beneficiarios.

1. Suscribir el formato de conocimiento de cliente solicitado por la fiduciaria anexando la información y documentos allí requeridos.
2. Pagar conjunta y divisiblemente la remuneración fiduciaria según las calidades y las fases del FIDEICOMISO.
3. Responder por los perjuicios ocasionados por eventuales acciones que sus terceros acreedores pudieren ejercer sobre los bienes fideicomitados, en los términos de los artículos 1238 y 1240 numeral 8° del Co de Co.
4. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, se obliga a enviar fotocopia autenticada 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 aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
5. Otorgar a favor ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un pagaré con espacios en blanco, con autorización para que la FIDUCIARIA lo diligencie cuyo valor será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a la FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO en razón del presente contrato. Si los beneficiarios son plurales todos firmarán solidariamente, y en caso de incumplimiento, uno de ellos puede pagar por el resto y por este pago puede optar para mayor participación en el FIDEICOMISO o para registrar un pasivo a su favor.
6. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del contrato de fiducia en lo que compete a cada uno.
7. Mantener indemne a ALIANZA por cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia, y promoción comercial o explotación hotelera, según corresponda.
8. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc. Según a quien corresponda.
9. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún terminado el fideicomiso.

Parágrafo 2. Obligaciones Especiales De Los Fideicomitentes Y Beneficiarios. Según sus correspondientes calidades, adquieren obligaciones y derechos diferentes, según el siguiente detalle y sin perjuicio de las que se encuentren incluidas a lo largo de este contrato:

1. Del Gestor:

1. Desarrollar por su exclusiva cuenta y riesgo el Proyecto.
2. Mantener indemne a la Fiduciaria. individualmente considerada y como vocera del FIDEICOMISO _____ TESORERÍA- FIDEICOMISO _____,
3. Responder por la estabilidad y calidad del proyecto, sus plazos de entrega
4. Responder por:
 - Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
 - Estudios técnicos.
 - Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
 - Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
 - Programa general del PROYECTO.
 - Estructuración financiera del PROYECTO.
 - Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
 - Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
 - Reglamento de Propiedad Horizontal.
 - Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
 - Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio)
5. Destinar los recursos entregados por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, provenientes de quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN y, en general, los recursos del FIDEICOMISO, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
6. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal de la sociedad FIDEICOMITENTE GESTORA, en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras realizadas sobre los INMUEBLES y su valor, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GESTOR. Dicho reporte deberá ser entregado a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GESTOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados. Así mismo, entregar el reporte de los muebles y enseres con los cuales serán dotados los HOTELES, así como su valor. El mencionado reporte además deberá contener la información detallada que se requiera para realizar los registros contables que correspondan en el FIDEICOMISO, quedando entendido que en ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del PROYECTO a título de mejoras.

9. Efectuar la entrega de los HOTELES al OPERADOR, de conformidad con lo establecido en este contrato, y en el CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA que se celebre para el efecto con el OPERADOR.
 10. Entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos derivadas de las actividades de urbanismo, englobes, desenglobes del inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO.
 11. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
 12. Las demás previstas en el contrato de fiducia mercantil y las que por ley le puedan corresponder por su calidad de gestor.
 13. Registrar sus aportes en la contabilidad del Fideicomiso.
 14. Asumir por su cuenta los costos y gastos del Fideicomiso y la remuneración de la Fiduciaria durante las fases pre operativa y operativa
 - i. .
- 2. Del Gerente.** Son las previstas particularmente en la CLÁUSULA DÉCIMA de este contrato.
 - 3. Del Constructor:** Sus obligaciones son las previstas en la ley y las que pacten entre el CONSTRUCTOR y el GESTOR, sin perjuicio de las siguientes:
 - a. Aportar al Fideicomiso las labores de construcción del proyecto con base en los diseños, especificaciones técnicas, constructivas, jurídicas, financieras suministrador por el GESTOR.
 - b. Responder por la construcción, en los términos de ley exigibles a la especialidad de constructor y a las pactadas con el GESTOR.
 - c. Acatar las instrucciones del INTERVENTOR.
 - d. Brindar los informes que la Fiduciaria le solicite.
 - e. Respetar los procedimientos establecidos en este contrato para la solicitud de recursos destinados a la construcción.
 - f. Demostrar con cada Acta de Avance de Obra, mediante el aporte de los comprobantes legales correspondientes, la debida inversión de los recursos en labores exclusivamente del Proyecto.
 - 4. De Los Tradentes:**
 - a. Responder por el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto de los INMUEBLES (mayor extensión) sobre los cuales se construye el proyecto.
 - 5. De Los Encargantes.**
 - a. Diligenciar los formatos de vinculación y conocimiento de cliente suministrados por la fiduciaria, anexando la totalidad de los documentos e informaciones allí exigidas.
 - b. Abrir el respectivo fondo individual en los Fondos de Inversión Colectiva abierta administrados por Alianza.
 - c. Suscribir el contrato de Encargo de Vinculación al Fideicomiso en los formatos que para el efecto se le suministren, los cuales cuentan con la debida aprobación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia según Resolución Nro. **XXX**.
 - d. Hacer los aportes a través de las tarjetas de recaudo que para el efecto le suministre la Fiduciaria.
 - e. Abstenerse de hacer aportes directos al gestor, gerente, constructor o terceros diferentes a Alianza.
 - 6. De Los Acreedores.**

- a. Continuar con los aportes en la oportunidad y cantidad convenidas en los contratos de encargo de vinculación.
- b. Abstenerse de hacer aportes directos al gestor, gerente, constructor o terceros diferentes a Alianza.

7. De Los Partícipes.

- a. Asistir oportunamente, de manera personal o mediante apoderado, a las Asambleas de Partícipes.
- b. Aceptar las decisiones que adopten los órganos del FIDEICOMISO (asamblea, comité fiduciario, auditor).
- c. Reconocer, a prorrata de su participación, los gastos que se ocasionen en virtud del presente contrato en todas sus fases, tales como gastos, remuneración fiduciaria, y demás relacionados con la ejecución, defensa, operación y liquidación del Fideicomiso.
- d. Asumir a prorrata de su participación, los costos y gastos del FIDEICOMISO y la remuneración de la Fiduciaria

Parágrafo 3. Derechos Especiales De Los Fideicomitentes Y Beneficiarios. Según sus correspondientes calidades, adquieren derechos diferentes, según el siguiente detalle y sin perjuicio de las que se encuentren incluidas a lo largo de este contrato:

1. Del Gestor.

- a. Desarrollar el Proyecto por su cuenta y riesgo y definir sus condiciones técnicas, financieras, y demás con total autonomía.
- b. Impartir instrucciones a la Fiduciaria para la ejecución de este proyecto.

2. Del Gerente Y Constructor.

- a. A que se les respete la calidad de tales en el PROYECTO durante la vigencia de este contrato.
- b. A que se les reconozca su beneficio preferente – en dinero o en participaciones - respecto al beneficio del Gestor.
- c. A no participar en las pérdidas del PROYECTO.
- d. Adquirir la calidad de PARTÍCIPES por las causas y en las condiciones previstas en este contrato.

3. De Los Tradentes. A que con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, el FIDEICOMITENTE GESTOR les pague el precio pactado entre ellos en el ACUERDO PRIVADO, como contraprestación por la transferencia de derechos fiduciarios vinculados a los inmuebles en los Fideicomisos Racso y La Aurora.

4. De Los Encargantes. Tienen derecho a:

- a. Que si no se cumplen las CONDICIONES de GIRO, se les restituyan los aportes con los rendimientos, en la forma establecida en este contrato.
- b. Si tales CONDICIONES se cumplen, tienen derecho a ser considerados FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS ACREEDORES del FIDEICOMISO, con una participación porcentual al aporte durante la fase constructiva.

5. De Los Acreedores.

- a. Tienen derecho a que sus aportes sean tenidos como un pasivo del Fideicomiso, a prorrata de su respectiva participación, según el valor de sus aportes.
- b. A la LIQUIDACIÓN ANTICIPADA o anómala del FIDEICOMISO el derecho a que como beneficio se le reconozca el valor de los aportes efectuados y registrados como créditos en igualdad de condiciones a los demás acreedores..
- c. Terminado el proyecto, el derecho a que se les considere como PARTICIPES siempre y cuando estén al día con sus aportes

6. De Los Partícipes.

- a. A percibir las excedentes o rendimientos de la operación hotelera a prorrata de los cupos que posea en el FIDEICOMISO.
- b. Participar políticamente en las decisiones que corresponden a la ASAMBLEA de PARTÍPIPES.
- c. A la LIQUIDACIÓN FINAL del FIDEICOMISO, a que se les haga la transferencia, como beneficio, de la cuota parte que les corresponda en la universalidad de los ACTIVOS existentes, luego de pagados todos los demás pasivos del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal, contrato para la operación del PROYECTO, y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.
5. Reservarse la potestad de oponerse al ingreso de terceros bien sea que se trate de interesados en vincularse al PROYECTO, PARTÍPIPES, FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS o cesionarios de los mismos.

Parágrafo. Derechos Genéricos Comunes A La Calidad De Fideicomitentes.

1. Exigir y revisar las rendiciones de cuentas semestrales y finales.
2. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes fideicomitados o por obligaciones que los afecten, si la FIDUCIARIA no lo hiciere.
3. Ejercer la acción de responsabilidad frente a la FIDUCIARIA.
4. Impugnar los actos anulables realizados por la FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los bienes Fideicomitados.

5. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES GENERALES Y DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE GESTOR:

A – OBLIGACIONES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Es obligación del FIDEICOMITENTE GESTOR suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GESTOR.
2. Es obligación del FIDEICOMITENTE GESTOR prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
3. Es obligación del FIDEICOMITENTE GESTOR pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
4. En el evento de tomar un crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO, es obligación del FIDEICOMITENTE GESTOR pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito constructor.
5. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza del FIDEICOMITENTE GESTOR.
6. Es obligación del FIDEICOMITENTE GESTOR informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia 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 quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

B - DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE GESTOR:

Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del presente contrato, quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR, tendrá derecho a:

1. EL FIDEICOMITENTE GESTOR tendrá derecho a que la culminación de la FASE CONSTRUCTIVA, le sean entregados los recursos que queden en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los costos y gastos del mismo, la comisión fiduciaria, y los pasivos del FIDEICOMISO.
2. EL FIDEICOMITENTE GESTOR tendrá derecho a que se le rindan los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
3. EL FIDEICOMITENTE GESTOR tendrá derecho a solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
4. Por su parte el FIDEICOMITENTE GESTOR no podrá ser removido, ni suspendidos sus derechos fiduciarios salvo por lo estipulado en la cláusula trigésima del presente contrato.
5. EL FIDEICOMITENTE GESTOR tendrá derecho a exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que por el presente contrato contrae la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

En virtud de la celebración del presente contrato y de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN de ninguna manera se garantizan rentabilidades, sin perjuicio del deber de la FIDUCIARIA de procurar el mayor rendimiento de los recursos que formen parte del FIDEICOMISO. En consecuencia, queda entendido que las PARTICIPACIONES no garantizan rentabilidades, están sujetas a eventuales pérdidas, no dan lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación. Una estipulación en estos términos deberá constar en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las

obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera simplemente enunciativa o aquellas relacionadas con la fase de OPERACION HOTELERA.

- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PARTÍCIPIES una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE GESTOR en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio del resultado final del proyecto.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES o los PARTÍCIPIES.

Parágrafo 1: las PARTICIPACIONES pueden generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyección de explotación y operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO. Una estipulación en este sentido deberá constar en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Parágrafo 2. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente. Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La FIDUCIARIA no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la FIDUCIARIA en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) El GERENTE es el concededor y experto en la comercialización del proyecto, y cuenta con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas en sus instalaciones; la FIDUCIARIA delega la función realización de las entrevistas al personal del GERENTE y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por el GERENTE para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al proyecto. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) ALIANZA desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se vinculen bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado del GERENTE que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La FIDUCIARIA no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado del GERENTE que no hubiese sido capacitado por la FIDUCIARIA, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 10.6, queda entendido que la FIDUCIARIA es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV,

Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará al GERENTE los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Los BENEFICIARIOS son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO según el siguiente detalle:

1. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO

- ✓ EL BENEFICIARIO GESTOR. Su beneficio se encuentra vinculado durante dicha FASE a los activos aportados por él durante dicha fase, al derecho concomitante a impartir instrucciones orientadas al desarrollo de esta fase, definir o convenir las condiciones del CONTRATO DE OPERACIÓN respetando los límites previstos en este instrumento.
- ✓ LOS BENEFICIARIOS GERENTE. Respecto de las sumas de dinero que aporte, y el derecho a ejercer la gerencia del PROYECTO, desde la fase preoperativa. Igualmente a los activos aportados por él durante dicha fase.
- ✓ EL BENEFICIARIO CONSTRUCTOR. Respecto de las sumas de dinero que aporte, y el derecho a desarrollar la construcción del PROYECTO, desde la fase preoperativa.
- ✓ LOS BENEFICIARIOS TRADENTES. Si no se alcanzan las condiciones de giro, tienen derecho a que se les transfiera como beneficio los derechos fiduciarios vinculados a los INMUEBLES en los Fideicomisos La Aurora y Racso.
- ✓ LOS BENEFICIARIOS "ENCARGANTES" (FUTUROS PARTÍCIPES). Tienen esta calidad quienes celebraron contratos de VINCULACIÓN O ADHESIÓN, al presente FIDEICOMISO, para adquirir CUPOS HOTELEROS y percibir los resultados económicos derivados la operación hotelera, en los términos previstos en este instrumento. Su beneficio durante esta FASE se vincula a los recursos aportados los que les serán restituidos, con sus rendimientos y previa deducción de los gastos o comisiones pertinentes, en caso de que no se alcancen las CONDICIONES DE GIRO.

2. Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

- ✓ EL BENEFICIARIO GESTOR. Su beneficio se encuentra vinculado durante esta FASE a la totalidad de los activos del FIDEICOMISO que no se encuentren comprometidos con terceros, a la facultad de construir por su cuenta y riesgo el PROYECTO, dentro de los límites de este contrato, a definir o convenir las condiciones del CONTRATO DE OPERACIÓN dentro de los límites de este contrato; y a la liquidación de esta FASE, el derecho a todos los recursos que queden en el FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO.
- ✓ LOS BENEFICIARIOS GERENTE Y CONSTRUCTOR. Respecto de las sumas de dinero que aporten, el derecho a ejercer la gerencia y construcción del PROYECTO, desde la fase preoperativa. Igualmente el derecho preferente a percibir los beneficios económicos que se deriven de sus labores profesionales.

- ✓ LOS BENEFICIARIOS PARTICIPES O INVERSIONISTAS. Son los BENEFICIARIOS ENCARGANTES, a partir del cumplimiento de las condiciones de GIRO, y su beneficio está vinculado al derecho ostentar la calidad de BENEFICIARIOS PARTÍCIPIES en la fase DE OPERACIÓN HOTELERA, a prorrata de los CUPOS adquiridos. Durante esta FASE carecen de derechos políticos y no perciben rendimientos de ninguna naturaleza, estando su beneficio calculado conforme al aporte dinerario efectuado.

3. Durante la FASE DE OPERACIÓN HOTELERA.

Sólo existirá una clase de beneficiario y se denominarán, para todos los efectos como BENEFICIARIOS PARTÍCIPIES o inversionistas, y en esta calidad quedarían incluidos, tanto quienes inicialmente tenían la calidad de ENCARGANTES BENEFICIARIOS, como la de GESTOR, GERENTE y TRADENTES, estando representados los derechos de todos ellos, exclusivamente, en CUPOS HOTELEROS vinculados a un área dotada del HOTEL, a prorrata de los CUPOS HOTELEROS adquiridos, con base en los cuales tiene derecho a percibir los resultados económicos de la operación hotelera y a ejercer los derechos políticos a través de los órganos de dirección (asamblea) y dirección (comité fiduciario), conforme a los mecanismos establecidos en este instrumento y que incluye entre otros el derecho a voto, a prorrogar, modificar el contrato de OPERACIÓN o celebrar uno nuevo cuando a ello haya lugar. Dichos BENEFICIARIOS PARTÍCIPIES los registra la FIDUCIARIA como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO.

Queda entendido que el FIDEICOMITENTE GESTOR adquirirá la calidad de PARTICIPE respecto de aquellas PARTICIPACIONES no comprometidas con otros PARTÍCIPIES.

Por su parte los TRADENTES adquirirán la calidad de PARTICIPES como contraprestación por la transferencia de derechos fiduciarios vinculados a los Fideicomisos La Aurora y Racso, en la proporción acordada para el efecto. Y el GERENTE adquirirá la calidad de PARTICIPE como restitución del aporte de su gestión.

Es decir, durante la FASE DE OPERACIÓN HOTELERA, sólo se denominarán FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS PARTÍCIPIES, todos sus derechos económicos y políticos serán idénticos en calidad, cada uno a prorrata de los CUPOS que posea.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. PARTICIPACIONES: Serán cada uno de los 55.768 derechos fiduciarios o CUPOS HOTELEROS y que recaerán sobre un porcentaje de área del HOTEL y su dotación en la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO.

Los PARTÍCIPIES tendrán derecho a recibir, a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, los excedentes o a asumir los déficits provenientes de la explotación económica del PROYECTO, de acuerdo con la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO. Cada PARTICIPACIÓN equivaldrá al 0,00179314302109% de los derechos fiduciarios de este fideicomiso. Cada PARTICIPACIÓN será indivisible y cada PARTICIPE poseerá como mínimo a una PARTICIPACIÓN o CUPO.

Dichas PARTICIPACIONES serán valoradas, teniendo en cuenta la naturaleza del activo fideicomitado durante la FASE OPERATIVA, esto es, el HOTEL. Será entonces el patrimonio dividido el número de participaciones.

Para tales efectos, la forma de valorar el activo fideicomitado, es decir el HOTEL, será el de flujo de caja descontado, la valoración se realizará por lo menos anualmente dentro de los 30 primeros días del mes de enero

Parágrafo 1. Durante la etapa de construcción y mientras no se inicie la etapa de OPERACIÓN del HOTEL, los derechos de los FIDEICOMIENTES Y BENEFICIARIOS ACREEDORES y de los FIDEICOMITENTES GESTOR, GERENTE y, CONSTRUCTOR, tendrán un valor equivalente al registro contable de sus respectivos aportes económicos.

Parágrafo 2. Durante la fase PRE OPERATIVA, los FIDEICOMITENTES ENCARGANTES no tienen derechos en el fideicomiso valorables pecuniariamente, ya que sus derechos económicos se encuentran representados en dinero depositado en un fondo individual, directamente a nombre de ellos, sometido a condición de alcanzarse condiciones de giro. El valor de los derechos de los FIDEICOMITENTES GESTOR, GERENTE y, CONSTRUCTOR, es el del registro contable del respectivo aporte.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA- PARTÍCIPES: Se tendrán por tales a las personas naturales y jurídicas o patrimonios autónomos que deban ser registrados como tal de conformidad con lo establecido en la definición PARTÍCIPES de la cláusula primera del presente contrato.

Quienes adquieran la calidad de PARTÍCIPES de conformidad con lo establecido en este contrato, se tendrán para todos los efectos y a partir del inicio de la FASE OPERATIVA como únicos FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, en proporción a su participación en las PARTICIPACIONES, lo cual les dará derecho única y exclusivamente a partir y durante la FASE OPERATIVA a los recursos correspondientes a los excedentes provenientes de la explotación económica del PROYECTO, y en el momento de la liquidación del FIDEICOMISO, y en el mismo porcentaje, a una parte de los bienes fideicomitados, en común y pro indiviso, o de los recursos provenientes de la enajenación que se llegare a hacer de los bienes fideicomitados en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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

Parágrafo 1. Derechos Especiales De Los Partícipes: Además de los derechos que se les confieren a los PARTÍCIPES en otras cláusulas del presente contrato, una vez concluida la FASE CONSTRUCTIVA tendrán en especial los siguientes:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de

cuentas que les debe ser presentada por la FIDUCIARIA durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

2. Revisar las cuentas generales del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
3. 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 ALIANZA no lo hiciera.
4. Solicitar la remoción del fiduciario, en virtud de la decisión que en tal sentido tome la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES.
5. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que ALIANZA preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.
6. Participar en las deliberaciones y decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con el FIDEICOMISO.
7. Recibir en proporción a las PARTICIPACIONES de las que sean propietarios, en forma mensual, los excedentes que produzcan los bienes del FIDEICOMISO, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato. Los PARTÍCIPES conocen y aceptan que su participación en el presente FIDEICOMISO, puede generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyección de explotación y operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO.
8. Decidir, a través de los órganos competentes del FIDEICOMISO, sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.

Parágrafo 2. Obligaciones Especiales De Los Partícipes: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PARTÍCIPES:

1. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE OPERATIVA para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de los PARTÍCIPES. Una previsión en tal sentido deberá quedar consagrada en los encargos de vinculación.
2. Pagar conjunta y divisiblemente la remuneración fiduciaria a prorrata de su participación.
3. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
4. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante la FASE OPERATIVA, cuando los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para tal efecto.
5. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos. Durante la FASE OPERATIVA la obligación de declaración y pago estará en cabeza del PARTICIPE que determine el COMITÉ FIDUCIARIO.
6. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia

Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia 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 quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

7. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.
8. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA- CESIONES: El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas.

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA en el evento en que EL FIDEICOMITENTES GESTOR instruya a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, a dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los PARTICIPES y esta previsión deberá quedar contenida en los contratos de ENCARGO DE VINCULACIÓN o adhesión.

Dependiendo la fase en la que se encuentre el PROYECTO, el siguiente será el procedimiento para la cesión de derechos fiduciarios, de beneficio o de PARTICIPACIONES, según corresponda:

Parágrafo 1. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, el FIDEICOMITENTE GESTOR, el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades de GERENTE o CONSTRUCTOR, deberán contar con la previa aprobación escrita del GESTOR, más no de los PARTICIPES y esta previsión también deberá queda claramente establecida en los contratos de ENCARGO DE VINCULACIÓN o adhesión.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los PARTICIPES, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, ALIANZA podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias,

costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

Si dicha cesión implica modificaciones en el responsable del desarrollo del PROYECTO conforme a lo previsto en este contrato, además requerirá la notificación a los terceros vinculados al PROYECTO durante las citadas fases, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción.

Parágrafo 2. Durante la FASE OPERATIVA, los PARTÍCIPES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los PARTÍCIPES, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, ALIANZA podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato, durante la FASE OPERATIVA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA- ÓRGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN:

Iniciada la FASE OPERATIVA cesarán las funciones del FIDEICOMITENTE GESTOR signadas en la FASE PRECONSTRUCTIVA y en la FASE CONSTRUCTIVA y la obligación de hacer los aportes, pagos, etc., que en estas mismas fases estaba obligado a hacer, quedando en consecuencia el FIDEICOMISO regido por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES y el COMITÉ FIDUCIARIO

- a. **Asamblea, Máximo órgano rector.** Durante la FASE DE OPERATIVA la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES será el máximo órgano de **dirección** de los destinos del FIDEICOMISO. Estará conformada por la totalidad de los PARTÍCIPES, quienes para el inicio la FASE OPERATIVA ostentarán la calidad, derechos y obligaciones propias de un FIDICOMITENTE/ BENEFICIARIO, por sí o por conducto de sus representantes registrados en ALIANZA, conforme a las prescripciones del presente contrato. A sus reuniones asistirá ALIANZA con voz y sin voto. Sus miembros podrán hacerse representar en las reuniones mediante poder otorgado por escrito en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en quien éste pueda sustituirlo y la reunión o reuniones para la cual se confiere. Cuando un derecho

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

b. Reuniones De La Asamblea.

1. **Ordinarias.** Las reuniones ordinarias de la Asamblea General de BENEFICIARIOS se efectuarán dentro de los cuatro (4) primeros meses de cada año, para examinar la situación del Patrimonio Autónomo, designar los miembros del Comité Fiduciario, y demás personas de su competencia, determinar las directrices económicas del PATRIMONIO AUTÓNOMO, considerar las cuentas y balances del último ejercicio, así como acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto de este contrato.
 2. **Extraordinarias.** En las reuniones extraordinarias, únicamente podrá tomar decisiones sobre los temas previstos en el orden del día incluido en la convocatoria.
 3. **Por derecho propio.** Si no fuere convocada la Asamblea General de BENEFICIARIOS en la forma prevista en este numeral, se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Mayo a las cinco de la tarde (5:00 p.m.), en las instalaciones del HOTEL.
 4. **Universales.** Podrá reunirse sin previa citación y en cualquier hora, día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de BENEFICIARIOS.
 5. **De segunda convocatoria.** Si se convoca a una Asamblea General de BENEFICIARIOS y ésta no se lleva a cabo por falta de quórum, se convocará para una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de BENEFICIARIOS, cualquiera que sea la cantidad de derechos que estén representados. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de cinco (5) días calendario ni después de quince (15) días calendario, contados desde la fecha señalada para la primera reunión.
 6. **Presidencia y lugar.** Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Comité Fiduciario, a falta de éste por el Vicepresidente o a falta de ambos, por quien designe la Asamblea. En la reunión actuará como secretario LA FIDUCIARIA o quien designe la Asamblea. La Asamblea se reunirá en las instalaciones del HOTEL en el día, hora y lugar indicados en la convocatoria. La convocatoria a las reuniones de la Asamblea General de BENEFICIARIOS, ordinarias o extraordinarias, se hará por lo menos con diez (10) días calendario de anticipación por medio de notificaciones escritas personales, dirigidas al lugar que los BENEFICIARIOS hayan registrado para el envío de las comunicaciones del Patrimonio Autónomo, o mediante aviso publicado en un periódico de amplia circulación de la ciudad de Medellín. En el acta de la sesión correspondiente deberá dejarse constancia de la forma de la convocatoria.
- c. **Convocatoria.** La Asamblea General de BENEFICIARIOS será convocada por iniciativa propia de la Fiduciaria, o por el Presidente del Comité Fiduciario, o por el Auditor, o por iniciativa de un número de BENEFICIARIOS que representen por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los derechos fiduciarios y comunicada a través de la FIDUCIARIA, para tratar temas específicos que se determinarán en el texto de la convocatoria.
- d. **Quórum para deliberar.** La Asamblea General de BENEFICIARIOS podrá deliberar con un número plural de BENEFICIARIOS que representen por lo menos la mayoría absoluta de los derechos fiduciarios.

- e. **Quórum Decisorio.** Las decisiones de la Asamblea General de BENEFICIARIOS se tomarán por el voto favorable de un número plural de BENEFICIARIOS que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los derechos fiduciarios representados en la respectiva reunión.
1. **Quórum Calificado.** De lo anterior se exceptúan los casos que se refieren a la modificación, terminación anticipada, cambio de destinación, la suspensión temporal o definitiva del HOTEL y las de aprobación de RECONSTRUCCION del HOTEL, las que requieren el voto favorable del setenta por ciento (70%) de derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO.
 2. **Obligatoriedad.** Las decisiones serán obligatorias tanto para los disidentes como para los ausentes.
- f. **Sistema de cuociente electoral.** Siempre que se trate de elegir dos o más personas para integrar un mismo comité, comisión o cuerpo colegiado, se aplicará el sistema del cuociente electoral.
- g. **Actas.** La verificación del quórum, las deliberaciones y demás actividades y decisiones de la Asamblea General de BENEFICIARIOS se harán constar en un libro de Actas que reposará en las oficinas de la FIDUCIARIA. Las actas serán sometidas a la aprobación de la misma Asamblea y una vez aprobadas serán suscritas por el Presidente, el Secretario de la. Las decisiones de la Asamblea que consten en Actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán mérito ejecutivo respecto a las obligaciones que se impongan a los BENEFICIARIOS, incluyendo a los ausentes o disidentes.
- h. Funciones de la Asamblea.**
- a. Estudiar y aprobar de común acuerdo con ALIANZA, las modificaciones del presente contrato, con el voto favorable de un número plural que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación del FIDEICOMISO presentes o representados en la reunión. El Presidente del COMITÉ FIDUCIARIO suscribirá el documento modificadorio en representación de todos los PARTÍCIPES, ausentes o disidentes.
 - b. Considerar y aprobar el informe de Ingresos y Egresos del FIDEICOMISO que de conformidad con este contrato le presente ALIANZA y las cuentas que el OPERADOR presente relacionadas con la operación del HOTEL, el presupuesto de operación del HOTEL, y los estados financieros del FIDEICOMISO y de la operación del HOTEL.
 - c. Decidir sobre la titularización de los activos del FIDEICOMISO, previa aceptación expresa de ALIANZA, en cuyo caso deberá reglamentarse el presente contrato incluyendo el cobro de las comisiones que para el efecto se acuerden.
 - d. Autorizar a ALIANZA para celebrar contratos de cualquier naturaleza para el desarrollo del objeto de este contrato y en general para contraer obligaciones para tales propósitos, que individualmente excedan del equivalente en pesos colombianos de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
 - e. Decretar el pago de cuotas a cargo de los PARTÍCIPES, las cuales deben ser aprobadas con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO que se encuentren presentes o representados en la reunión en que se adopte esta decisión.

- f. Decretar la creación de reservas, distintas a las pactadas en el presente contrato, en las cuantías que sean aconsejables para el cabal desarrollo del objeto del FIDEICOMISO.
- g. Definir los parámetros relacionados con la operación del HOTEL al momento de operar la renovación del contrato para la operación del HOTEL o un nuevo contrato para el efecto, entre ellos: (i) el porcentaje máximo de remuneración o participación que se le reconocerá al OPERADOR y sobre las utilidades del HOTEL, (ii) el término máximo de duración del contrato de operación que se suscriba una vez culmine la vigencia del contrato de mandato con representación o cualquier otra modalidad contractual celebrado inicialmente al finalizar la PRECONSTRUCTIVA. En todo caso queda entendido que en desarrollo de esta facultad, la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES no podrá impartir instrucciones a la FIDUCIARIA contrarias a las estipulaciones contenidas en los referidos contratos o que se llegaren a causar por parte del FIDEICOMISO por el incumplimiento de los mismos, si a ello hubiere lugar; (iii) el mecanismo objetivo de medición de las labores del OPERADOR, como puede ser, a título de ejemplo, los índices de ocupación; y (iv) el manejo que se debe dar en caso de que el OPERADOR presente una franquicia para la operación del HOTEL.
- h. Decidir acerca del reemplazo y remoción del OPERADOR, de acuerdo con las causales establecidas en este contrato, decisión que deberá ser aprobada con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO que se encuentren presentes o representados en la reunión en que se adopte esta decisión.
- i. Declarar la suspensión temporal o definitiva de las operaciones y de la administración del HOTEL, de conformidad con las cláusulas previstas en el contrato suscrito con el OPERADOR.
- j. Elegir al OPERADOR quien deberá tener como mínimo calidades establecidas en la cláusula vigésima primera siguiente.
- k. En todo caso en caso de que se dé por terminado el vínculo contractual establecido con el OPERADOR según los términos señalados en este contrato, la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES será el órgano encargado de elegir el nuevo OPERADOR.
- l. Decidir acerca de la reconstrucción del HOTEL, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación del mismo, cuando el valor de esta reparación o reposición exceda del equivalente en pesos colombianos a mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En estos casos, deberá ordenar al OPERADOR que efectúe con cargo a los excedentes de cada una de estas operaciones, los pagos, si hay lugar a ello, de conformidad con los contratos respectivos, o imponer esta obligación a cargo de los PARTÍCIPES, fijando el monto del pago que cada uno debe asumir según su participación en el FIDEICOMISO, el plazo, la forma de pago, las sanciones por incumplimiento y demás aspectos necesarios.
- m. Decretar la liquidación anticipada del FIDEICOMISO por decisión de un número plural de PARTÍCIPES que representen el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO, debidamente registrados por ALIANZA. En tal caso, la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES definirá la forma y condiciones en que se efectuará la transferencia de los inmuebles en los cuales fue construido el

- proyecto, o las unidades privadas de la misma, en caso de haberse constituido propiedad horizontal y separada para cada una de ellas así como de su dotación.
- n. En caso de terminación del contrato por cualquier causa, y con el fin de proceder a su liquidación, instruir a ALIANZA sobre los términos y condiciones en que deban ser entregados los bienes del FIDEICOMISO que correspondan a los PARTÍCIPES. En caso de que transcurra un lapso superior a seis (6) meses sin que dichas instrucciones se hubieren impartido a ALIANZA, se entenderá que los bienes que corresponden a los PARTÍCIPES se entregarán a éstos en común y proindiviso, en proporción a su participación sobre el HOTEL, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el presente contrato.
 - o. Designar a los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO por el término de dos (2) años, utilizando para el efecto el sistema de planchas o cuociente electoral, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo, y determinar sus asignaciones.
 - p. Elegir al AUDITOR de la operación del HOTEL, nombramiento que deberá recaer en una persona natural o jurídica de comprobada experiencia y seriedad y fijarle su remuneración, y aprobar o improbar los informes que éste le presente en sus reuniones.
 - q. En caso que sea necesario y así lo determine la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES, designar un COORDINADOR quien será la persona encargada de la planeación, ejecución, verificación y control de las actividades propias de la interacción entre el servicio del HOTEL y el FIDEICOMISO.
 - r. Decidir la estrategia a seguir en los casos en que se presenten pérdidas en la operación y administración del HOTEL, previo informe del OPERADOR y del AUDITOR.
 - s. La ASAMBLEA DE PARTÍCIPES no podrá cambiar el destino de los inmuebles mientras esté en vigencia el presente contrato. Sin embargo, en caso que así lo decida la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES con el voto afirmativo de por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO registrados en ALIANZA, los FIDEICOMITENTES serán responsables solidariamente de los perjuicios que se causen a las personas que tengan contratos celebrados relacionados con la operación y administración del HOTEL.
 - t. Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del FIDEICOMISO y delegar sus funciones cuando no esté prohibido por el presente contrato.
 - u. Las demás funciones previstas en el presente contrato.
 - v. Las decisiones de la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES que consten en actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán merito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los FIDEICOMITENTES tanto ausentes como disidentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. COMITÉ FIDUCIARIO: Durante la FASE OPERATIVA, todos quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES delegan PERMANENTE E IRREVOCABLEMENTE en EL COMITÉ FIDUCIARIO las facultades de administración del Fideicomiso y del Hotel, la adopción de las medidas necesarias para impartir las instrucciones a ALIANZA de las determinaciones que, dentro del marco del presente contrato, deba ella ejecutar.

- a. **Integración.** Estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos elegidos por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES para períodos de dos (2) años, por el sistema de planchas o cuociente electoral y funcionará durante toda la FASE OPERATIVA del presente contrato hasta su liquidación. ALIANZA asistirá por derecho propio a las deliberaciones del Comité con voz pero sin voto. El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros.
- b. **Asistencia de ALIANZA y/o terceros.** La FIDUCIARIA podrá asistir por derecho propio a las deliberaciones del Comité, con voz pero sin voto. No es obligación de la FIDUCIARIA asistir. El Comité Fiduciario podrá invitar a otras personas y especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de los miembros del Comité.
- c. **Dignatarios.** El Comité tendrá un Presidente y un Vicepresidente elegidos de su seno, entre los miembros principales del mismo, quien coordinará las relaciones entre la FIDUCIARIA, los BENEFICIARIOS y el COMITÉ. A través del cual se presentarán a éste las informaciones necesarias para que adopte las decisiones de su competencia, incluidas aquellas que puedan incidir de manera desfavorable en el Patrimonio Autónomo, teniendo en consideración que los riesgos de éste corren para los BENEFICIARIOS.
- d. **Reuniones.**
- 1) **Ordinarias.** El Comité Fiduciario se reunirá en la ciudad de Medellín ordinariamente por mes calendario y podrá hacerlo extraordinariamente cuando lo convoque la FIDUCIARIA, el Presidente del Comité, el Auditor, o dos (2) de sus miembros principales. Parágrafo: Esta periodicidad podrá ser modificada por el mismo Comité Fiduciario.
 - 2) **Extraordinarias.** Podrán celebrarse por iniciativa del Presidente del Comité, o de dos (2) de sus miembros principales o de la Fiduciaria o del Auditor.
 - 3) **No presenciales.** Podrán efectuarse reuniones no presenciales en los términos de los artículos 19 y 20 de la Ley 222/95.
- e. **Actas.** De las deliberaciones y decisiones se dejará constancia en actas cronológicamente numeradas firmadas por el Presidente y el Secretario de la respectiva reunión, en la cual se le imparta la respectiva aprobación por estos.
- f. **Quórum para deliberar y decidir.** El Comité, debidamente convocado, podrá deliberar con la presencia de 3 de sus renglones y sus decisiones serán adoptadas por mayoría absoluta de los miembros presentes, con derecho a voto, en la respectiva reunión.
- g. Funciones Del Comité Fiduciario:** serán las siguientes:
1. Someter a consideración y a aprobación de la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES el valor de las cuotas extraordinarias que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del FIDEICOMISO.
 2. Considerar los estados financieros del FIDEICOMISO que le presente ALIANZA.
 3. Solicitar y autorizar las pólizas que constituya el OPERADOR del HOTEL, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera.
 4. Autorizar a la FIDUCIARIA para celebrar contratos como vocera del FIDEICOMISO, y, en general, contraer obligaciones que conjunta o individualmente excedan del equivalente en pesos colombianos a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes,

- siempre y cuando los mismos no excedan los mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en cuyo caso, la aprobación de la celebración del respectivo acto o contrato debe ser aprobada por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES.
5. Aprobar los ajustes del contrato de fiducia a que hubiere lugar, en caso de que sean necesarios, y someterlos a consideración y a aprobación de la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES.
 6. Recomendar en primera instancia la enajenación a cualquier título del HOTEL y someterla a consideración de la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES
 7. 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.
 8. Decidir acerca de la reconstrucción del HOTEL, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación del mismo, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda del equivalente en pesos colombianos a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre y cuando los mismos no excedan los mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en cuyo caso, la aprobación de la celebración del respectivo acto o contrato debe ser aprobada por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES.
 9. Instruir a ALIANZA sobre la forma como debe llevarse a cabo la liquidación del FIDEICOMISO, cuando así lo haya decidido la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES. En este último evento, de ser necesario, se adoptarán las medidas del caso para procurar la continuidad en la operación del HOTEL a través de otro mecanismo aprobado por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES.
 10. Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente contrato.
 11. Decretar las reservas que se consideren adecuadas para el pago del mantenimiento, seguros, impuestos y demás erogaciones en las cuantías o porcentajes de los ingresos que a su juicio sean necesarias.

PARÁGRAFO. Las decisiones del COMITÉ FIDUCIARIO que consten en actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán merito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- OPERADOR: El OPERADOR será el encargado de operar el HOTEL, de conformidad con el contrato de *mandato con representación, o preposición, o cualquier otra modalidad contractual* que al efecto celebrará con el FIDEICOMISO, según lo previsto en este contrato. Si es en la modalidad de contrato de preposición - mandato con representación registrado en Cámara de Comercio, como factor, será el encargado de realizar en nombre y por cuenta del FIDEICOMISO _____ TESORERÍA NIT 830.052.812-2 pero con sus propios trabajadores todas las gestiones propias de este tipo de actividades, de forma tal que ni ALIANZA ni los PARTÍCIPIES contraerán obligaciones de tipo laboral con dichos trabajadores. Los términos económicos del contrato del OPERADOR que sea elegido por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES, de conformidad con lo establecido en este contrato de fiducia, serán los definidos por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES, de acuerdo con lo contemplado en este contrato, y las obligaciones del OPERADOR en virtud del mismo estarán en todo contenidas en dicho contrato. Igualmente la ASAMBLEA podrá elegir si la OPERACIÓN se ejecuta a través de otras figuras jurídica, como cuentas en participación, mandato si

representación, arrendamiento, todo ello según sea aconsejable por las condiciones económicas y legislativas del momento.

Parágrafo 1. Modalidad Y Contenido Del Contrato. Respecto al primer contrato de mandato con representación o cualquier otra modalidad contractual para la operación del HOTEL, corresponderá al que defina el FIDEICOMITENTE GESTOR.

Parágrafo 2. Deber De Información. Será obligación exclusiva del FIDEICOMITENTE GESTOR dar a conocer a los PARTÍCIPIES al momento de su vinculación, los términos y condiciones del contrato que se suscribirá con el OPERADOR, si para el momento de dicha vinculación el mencionado operador ya se encuentra designado. Para efectos de las renovaciones y futuros contratos se tendrá a lo dispuesto por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES. Conjuntamente con la firma de contratos de ENCARGO DE VINCULACIÓN o adhesión, el GESTOR entregará a cada ENCARGANTE O PORTÍCIPE UNA COPIA DEL CONTRATO DE OPERACIÓN.

Parágrafo 3. Calidades Mínimas Que Debe Reunir El Operador:

Las siguientes son las condiciones mínimas de experiencia y solvencia que debe reunir quien sea designado como OPERADOR del HOTEL:

Operar bajo un modelo acorde a las necesidades de la marca dentro de los estándares de eficiencia de la hotelería moderna, ofreciendo además la capacidad y versatilidad en el desarrollo de productos de carácter diferencial para _____ al rededor de los valores de la marca, respondiendo a conceptos como la interactividad, el diseño de experiencias, el edutainment por medio de herramientas tecnológicas, de gamification y de innovación.

Aplicar modelos de KPI transversales y especializados en los diferentes procesos estratégicos y de soporte con un monitoreo permanente, así como dominar de manera integral todos los procesos de front y back requeridos para la gestión del hotel

Parágrafo 4. Causales Remoción Del Operador: Las siguientes son causales para remover o dar por terminado el vínculo contractual con el OPERADOR:

1. De forma unilateral por parte de la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES, decisión que deberá ser aprobada con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO y que se encuentren presentes o representados en la reunión en que se adopte esta decisión.
2. La violación o incumplimiento de cualquier obligación o condición prevista en el contrato que se suscriba con el OPERADOR.
3. El incumplimiento de los mecanismos de medición de las labores del OPERADOR, como puede ser, a título de ejemplo, los índices de ocupación.
4. Por encontrarse incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

Parágrafo 5. Remoción. En todo caso la remoción del OPERADOR será decidida por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES, en los términos señalados en el presente contrato.

Parágrafo 6. Deberes Del Operador Respecto Al Fideicomiso. El OPERADOR deberá entregar y/o reportar a la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, como mínimo:

- a. Diligenciar y tramitar los formularios de registro ante Cámara de Comercio y demás entes pertinentes.
- b. Entregar mensualmente a ALIANZA los estados financieros básicos del HOTEL para que ALIANZA traslade las anotaciones correspondientes a la contabilidad del FIDEICOMISO.
- c. Diligenciar y firmar los formularios de declaraciones fiscales a que haya lugar.
- d. Suscribir el CONTRATO DE LICENCIA DE MARCA cuando el FIDEICOMITENTE GESTOR haya cedido su participación fiduciaria..
- e. Contratar por su propia cuenta y riesgo el personal necesario para la explotación hotelera.
- f. Contratar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y a favor de éste las pólizas relacionadas con los riesgos de responsabilidad civil, AMIT, responsabilidad del establecimiento de hospedaje por equipaje, dinero y valores y estacionamiento de automóviles y en general todas aquellas pólizas requeridas para la debida conservación del HOTEL.
- g. Contratar por su cuenta y riesgo las pólizas a favor del FIDEICOMISO que cubran los riesgos de cumplimiento del contrato de OPERACIÓN, los de salarios y prestaciones sociales.
- h. Rendir informes mensuales a ALIANZA sobre la OPERACIÓN.
- i. Con cargo a los recursos de la OPERACIÓN realizar trimestralmente, en los meses de julio, octubre, enero y abril de cada anualidad, un INVENTARIO de los activos del HOTEL, y entregar dicho reporte a ALIANZA para que ésta haga el descargue respectivo en la contabilidad del FIDEICOMISO. El primer inventario a realizar en julio, tendrá como punto de partida el INVENTARIO INICIAL.
- j. Presentar un reporte a ALIANZA sobre los contratos de trabajo celebrados a efectos de realizar las provisiones que el Comité Fiduciario considere pertinentes.
- k. Celebrar todos los contratos civiles, comerciales y laborales, por escrito, exigiendo en cuanto sea pertinente, la constitución de las respectivas pólizas de garantía, estabilidad, pago de salarios y prestaciones sociales, etc.
- l. Informar a ALIANZA los hechos que afecten el ejercicio de la tenencia y custodia de los bienes que conforman el HOTEL, a efectos de que ésta realice la defensa oportuna a que haya lugar.
- m. En general, las que por escrito le instruya EL GESTOR y/o ALIANZA y/o La ASAMBLEA DE PARTÍCIPES para incluir en el respectivo contrato de OPERACIÓN.
- n. LA FIDUCIARIA no es garante ni avalista del pago de cualesquiera sumas que EL OPERADOR adeude al Fideicomiso, A LOS PARTÍCIPES o a terceros
- o. La Fiduciaria no es experta en la operación y ejecución de establecimientos hoteleros, por lo tanto, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la operación del hotel, promoción, gerencia, veeduría.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA- AUDITOR: La operación del HOTEL contará con un AUDITOR contratado por el FIDEICOMISO con la persona que al efecto designe la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES de terna presentada por el COMITÉ FIDUCIARIO, para periodos de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, pudiendo ser reelegido indefinidamente. La remuneración del AUDITOR será establecida por la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES.

Parágrafo. Funciones: Serán funciones especiales del AUDITOR, además de las que se establezcan en el respectivo contrato, las siguientes:

1. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la operación del HOTEL y porque se conserven en debida forma los comprobantes y correspondencia respectivos.
2. Inspeccionar los bienes del HOTEL y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos.
3. Practicar inspecciones y solicitar la información que sea necesaria para establecer un control permanente sobre la actividad del HOTEL desarrollada por el OPERADOR.
4. Dar su opinión sobre cualquier informe o balance presentado por el OPERADOR al FIDEICOMISO, con su dictamen o informe correspondiente.
5. Solicitar a ALIANZA que convoque a la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES cuando lo estime conveniente.
6. Cumplir con las demás atribuciones que le señale este contrato, o que siendo compatibles con la naturaleza de sus funciones le encomiende la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES o el COMITÉ FIDUCIARIO.
7. Llevar a cabo la auditoría contable de la operación del HOTEL.
8. Presentar al FIDEICOMISO y a la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES informes de auditoría con una periodicidad semestral o a requerimiento de la ASAMBLEA o COMITÉ FIDUCIARIO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: EXCEDENTES DEL PROYECTO: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de la liquidación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, serán para el FIDEICOMITENTE GESTOR en dicha etapa, de acuerdo con lo indicado en este contrato, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO y haber registrado a los PARTÍCIPES como tal en el FIDEICOMISO.

Los excedentes provenientes de la operación del HOTEL durante la FASE OPERATIVA serán para quienes se encuentren registrados en ALIANZA como PARTÍCIPES, en igual porcentaje al que tengan de acuerdo con su PARTICIPACIÓN. Respecto de aquellos excedentes provenientes de la operación del HOTEL durante la FASE OPERATIVA que correspondan a PARTICIPACIONES no comprometidas con PARTÍCIPES, serán para el FIDEICOMITENTE GESTOR en razón a que dichas participaciones quedan de su propiedad como PARTICIPE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- REMUNERACIÓN DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por LOS FIDEICOMITENTES, así:

A. POR LA ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO la suma de veinte millones de pesos mte (\$10´000.000), pagadera el mes de la firma del presente contrato de fiducia.

B. DURANTE LA ETAPA DE PREVENTAS la suma de tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por cada mes a partir del inicio de la preventa hasta el inicio de la etapa de construcción.

C. DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

- a. La suma equivalente al CERO PUNTO CUARENTA POR CIENTO (0.40%) del valor total de la comercialización del 100% de los 55.870 derechos fiduciarios (CUPOS HOTEL) en que se dividirá el FIDEICOMISO, con un mínimo de DOSCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS MTE (\$223´000.000). El valor resultante se cobrará en 18 cuotas mensuales iguales, pagaderas dentro de los 10 primeros días de cada mes siguiente al de su causación, y pagadera la primera suma dentro de los diez (10) primeros días en el mes de iniciada la construcción del proyecto.

Parágrafo: El valor final se calculará al finalizar la etapa de construcción y el saldo superior a la comisión mínima se pagará en una sola cuota en el mes 19 de iniciada la construcción.

- b. Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada F.C.O o Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho cartera, el cual se encuentra publicado en la página de Alianza Fiduciaria www.alianza.com.co .
- c. Medio salario mínimo legal mensual vigente por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar pagaderos por el Cedente.
- d. Tres salario mínimo legal mensual vigente por cada registro de pignoraciones, prenda, o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore, de en prenda o prometa en hipoteca su participación.
- e. Tres salarios mínimos mensuales (3 smmlv) por mes, a partir del mes 2 de iniciada la construcción del proyecto y hasta el inicio de la etapa operativa del hotel.

D. DURANTE LA ETAPA DE OPERACIÓN: Durante esta etapa la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente remuneración:

- a. Una suma mensual equivalente al DOS POR CIENTO (2%) de los pagos que efectúe LA FIDUCIARIA a los INVERSIONISTAS, con un mínimo de comisión mensual de DIEZ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (10 SMMLV), a partir del inicio de la etapa operativa del hotel y hasta la liquidación del fideicomiso.
- b. Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada F.C.O o Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho cartera, el cual se encuentra publicado en la página de Alianza Fiduciaria www.alianza.com.co .
- c. El equivalente a medio (1/2) salario mínimo mensual vigente, por cada cesión de un derecho Fiduciario lo que incluye certificación previa de la propiedad del anterior dueño,

- el registro definitivo donde se protocoliza la cesión y la certificación posterior para el nuevo dueño. Esta remuneración estará a cargo del cedente.
- d. Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada registro de pignoraciones, prenda, o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore, de en prenda su participación.
 - e. El equivalente al uno por ciento (1%) del valor de los créditos que LA FIDUCIARIA, sin estar obligada a ello, obtenga para el Patrimonio Autónomo.
 - f. En el momento de la liquidación, el dos por ciento (2%) sobre el valor de la venta de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, sin perjuicio de la comisión de la venta que le corresponda a algún intermediario en ella; o treinta salarios mínimos mensuales (30) legales vigentes pagaderos mensualmente, en los restantes casos en que se decida la liquidación del Patrimonio Autónomo utilizando para ello mecanismos diferentes a la venta de los activos.
 - g. Definida la Etapa de Liquidación, no habrá lugar en su proceso y sobre los valores que se entreguen a los INVERSIONISTAS en desarrollo de él, a los honorarios previstos.
 - h. En caso que surjan en desarrollo del contrato, asistencia a reuniones, actuaciones relacionadas no contempladas en este contrato o actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza, se cobrará la siguiente tarifa horas/hombre: Presidente: un (1) salario mínimo legal vigente, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) smmlv, Gerente o Director: cero punto cinco (0.5) smmlv.
 - i. Estas sumas se descontarán directamente por la FIDUCIARIA de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, excepto las sumas enunciadas en los literales c y d.
 - j. Todos los gastos y costos del PATRIMONIO AUTÓNOMO los asume el propio PATRIMONIO AUTÓNOMO dentro de la ETAPA DE OPERACIÓN y los de Capital de trabajo en el Período de Preapertura inmediatamente anterior a la ENTREGA DEL HOTEL, los asume el PATRIMONIO AUTÓNOMO con cargo a los INVERSIONISTAS, siendo de dicha naturaleza gastos tales como alquiler de salones, envío masivo de correspondencia, publicaciones en prensa y otros medios masivos de comunicación, en general aquellos otros gastos similares a los anteriores no incluidos en la administración que debe efectuar LA FIDUCIARIA o en la operación del HOTEL.
 - k. Cualquier otra labor que no tenga establecida la retribución de LA FIDUCIARIA en los términos de la presente cláusula, y que no corresponda a las Obligaciones contenidas en este contrato, será remunerada por acuerdo previo y escrito celebrado entre el Comité Fiduciario, en representación de los INVERSIONISTAS y LA FIDUCIARIA.
 - l. En el evento en que sea necesario efectuar la reconstrucción del HOTEL, las partes acordarán la remuneración que LA FIDUCIARIA recibirá por desarrollar las labores que le correspondan dentro de la ejecución del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Parágrafo 1. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a veinte (20) salarios mínimo legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

Parágrafo 2. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

Parágrafo 3. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

Parágrafo 4. Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

Parágrafo 5. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES o PARTÍCIPIES según el caso, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

Parágrafo 6. Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE GESTOR o a los PARTÍCIPIES, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda, de acuerdo con la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO.

Parágrafo 7: cuando hubiere comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo hasta la culminación de la FASE PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR durante dicho periodo, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cualquiera de las fases del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios,
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir, todo de acuerdo con lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.

5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE GESTOR, la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES o el COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES, de los PARTÍCIPES, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente mediante un otrosí al presente contrato.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

Parágrafo 1. La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

Parágrafo 2. Durante las fases PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, en el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE GESTOR en dichas etapas, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. 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. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a dicho FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

Parágrafo 3. La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA o su Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

Parágrafo 4. Los costos y gastos que se causen durante la FASE OPERATIVA serán de cargo de quienes se encuentren registrados como PARTÍCIPES, quienes al momento de su vinculación autorizarán que durante la FASE OPERATIVA, dichos costos y gastos se descuenten de los recursos del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. -DURACIÓN: El presente contrato durará hasta que se cumpla su objeto, según los términos señalados para cada Fase del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA-TERMINACIÓN: Este contrato se terminará por el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo. Adicionalmente:

1. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de LA FIDUCIARIA, previo aviso a los PARTÍCIPES, en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de LOS FIDEICOMITENTES o de los PARTÍCIPES de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica,
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre Los Inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO o la operación del mismo.
 - Por encontrarse quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE o de PARTICIPE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Si no fuere posible iniciar la construcción del "PROYECTO", es decir, la FASE CONSTRUCTIVA, y por cualquier circunstancia y fuere decidida por el FIDEICOMITENTE GESTOR la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, por no haber alcanzado oportunamente las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituírle a ENCARGANTES los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituírle al FIDEICOMITENTE GESTOR las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos. Así mismo se reintegrarán los inmuebles del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GESTOR previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éstos. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA - LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de LA FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a LA FIDUCIARIA, por concepto de comisión o por haber asumido gastos que correspondían a los FIDEICOMITENTES. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra en EL FIDEICOMISO.
2. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, LA FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria de Colombia (Hoy, Superintendencia Financiera de Colombia), entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

Parágrafo 1. Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES en la proporción tantas veces citada, o los PARTÍCIPIES, según corresponda de acuerdo con la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES y los PARTÍCIPIES antes mencionados con la firma del presente contrato o de los Contratos de Vinculación.

Parágrafo 2. Si al terminarse la liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES o de los PARTÍCIPIES, según corresponda de acuerdo con la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO al momento de su terminación, alguna suma de dinero a favor de LA FIDUCIARIA, éstos se obligan de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.- INTERVENTORIA: El PROYECTO tendrá, durante la ETAPA PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE GESTOR, que cumplirá con las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 2.090 de 1989, y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, en especial, pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones en la ciudad de Bogotá, D.C.:

LA FIDUCIARIA:

Principal Bogotá Dirección: Carrera 15 # 82-99, Bogotá, Tel: 6447700.

Sucursal Medellín: Dirección: Carrera 43 A # 14-57 Piso 7, Tel: 5402000.

EL FIDEICOMITENTE GESTOR:

Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES.

Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

Dirección: _____
Teléfono: _____
Correo electrónico: _____

LOS PARTÍCIDIPES, en la dirección que registren al momento de su vinculación, y que pueden estar contenidas en el contrato de vinculación y/o en los formatos de vinculación y conocimiento de cliente financiero y/o en los certificados de existencia y representación legal vigentes a la fecha del envío.

Parágrafo: En el evento que no sea posible la localización de quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, de los PARTÍCIDIPES y/o de la órgano de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos (2) comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas

gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al órgano encargado de impartir instrucciones, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o PARTÍCIPES, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o PARTICIPE, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o PARTÍCIPES, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o PARTICIPE según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN:

LOS FIDEICOMITENTES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Parágrafo. Manejo De Datos Personales: De conformidad con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la FIDUCIARIA cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales de los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con la normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos, con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción de este Contrato, autorizan a la FIDUCIARIA a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los

datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicados en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:

Sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica, los FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a los FIDEICOMITENTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. Riesgo De Mercado Y Liquidez: ALIANZA 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 Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los Fondos de Inversión administrados por la FIDUCIARIA.

B. Riesgo De Lavado De Activos Y Financiación Del Terrorismo: La FIDUCIARIA ha implementado 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 correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

C. Riesgo Operativo: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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 CUARTA. VALIDEZ: Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para los FIDEICOMITENTES, y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.- MODIFICACIONES: Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCITIVA, el presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR, y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación al PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PARTÍCIPIES, o la descripción del PROYECTO o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PARTÍCIPIES, DEL CONSTRUCTOR Y/O DEL GERENTE Y/O DE LOS TRADENTES, según corresponda.

Durante la FASE OPERATIVA, las modificaciones al presente contrato, deben contar con la previa decisión de la ASAMBLEA DE PARTÍCIPIES y el documento ique contenga la modificación será suscrito por quien presida el COMITÉ FIDUCIARIO o en su defecto por el miembro principal que dicho órgano faculte para el efecto..

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día _____ (_____) de mayo de dos mil _____(____)