

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE TESORERIA

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

- (I) **OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 984 de fecha 24 de febrero de 2010 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá D.C., inscrita el 15 de marzo de 2010 en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No.01368642 del Libro IX, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada tributariamente con el número (NIT) 900.346.359-9 todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal de expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como Anexo A, quien para efectos del presente documento **actúa como mandataria de las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., SEGUROS DE VIDA COLPATRIA S.A. y AXESS REAL ESTATE COLOMBIA LTDA.** quienes se denominarán el "Fideicomitente", representada legalmente en este acto por MARIA JOSE CARO CIFUENTES, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.685.026 expedida en Usaquén;

y

- (II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria 1 de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta como Anexo B, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", representada legalmente en este acto por CESAR AUGUSTO PAEZ MENDOZA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.428.215 expedida en Bogotá D.C., actuando en su condición de Representante Legal, en calidad de Gerente General;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Tesorería (en adelante el "Contrato"), el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

CONSIDERACIONES

1. La sociedad Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera hace parte del Grupo Empresarial Colpatria y está encargada de la búsqueda de inmuebles adecuados para desarrollar un proyecto inmobiliario bajo el concepto de la marca Bazaar®, así como el uso complementario a desarrollar. El plan de negocios de la o las compañías del Grupo, contempla la apertura de un número importante de centros comerciales de conveniencia y proyectos comerciales en las principales ciudades del país durante los próximos años.
2. Actualmente la sociedad B. Uribe L. & Cía. S.A.S. es Fideicomitente del Fideicomiso Lote 1 - Tercera Etapa del Proyecto Reserva de la Flora administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A., al que pertenece el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-762015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
3. La sociedad Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera y las demás compañías que hacen parte del mismo grupo empresarial, están evaluando la adquisición del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-762015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
4. Por lo anterior, Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera en calidad de Optante celebró con B. Uribe L. & Cía. S.A.S. en calidad de Opcionante, un contrato de Opción de Compra sobre la totalidad de los derechos fiduciarios y de beneficio que B. Uribe L. & Cía. S.A.S. tiene y ejerce en el Fideicomiso Lote 1- Tercera Etapa del Proyecto Reserva de la Flora.
5. Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera y Constructora Colpatria S.A., son sociedades promotoras y constructoras con experiencia en la Estructuración, Planeación, Construcción y Gerencia de proyectos institucionales y comerciales, razón por la cual decidieron aunar esfuerzos para participar en el desarrollo del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora.
6. Por su parte, Constructora Colpatria S.A., Seguros de Vida Colpatria S.A. y Axess Real Estate Colombia Ltda., decidieron participar como inversionistas en el desarrollo del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora.
7. El proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora, inicialmente constará de un área de Centro Comercial de aproximadamente 8.700 M2 de Construcción y un área de Oficinas de aproximadamente 15.750 M2 de construcción. Eventualmente, podrá ser replanteado o modificado en interés de las partes. El Centro Comercial será operado por Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera bajo la marca Bazaar®, a través de un mecanismo de concesiones o arrendamiento y las oficinas serán objeto de venta.


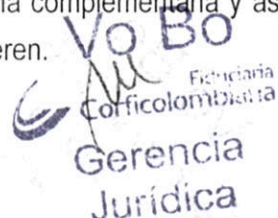
Corficolombiana
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Cali

Vo
Corficolombiana
Gerencia Jurídica

8. En concordancia con lo anterior, las sociedades Axess Real Estate Colombia Ltda., Seguros de Vida Colpatría S.A., Constructora Colpatría S.A. y Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera, suscribieron un Acuerdo de Colaboración Empresarial que regula en primera instancia, los aportes que deben realizar las partes para asumir los gastos pre-operativos del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora, y en segunda instancia, establece los parámetros generales para el desarrollo del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora, en el evento que se verifiquen las condiciones por ellas establecidas.
9. Constructora Colpatría S.A., Seguros de Vida Colpatría S.A. y Axess Real Estate Colombia Ltda., aportarán un Capital de Riesgo, para iniciar la promoción del proyecto inmobiliario Bazaar La Flora, y la sociedad Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera será la encargada de la administración de estos recursos y de ordenar los pagos con cargo al Capital de Riesgo que las compañías inversionistas aporten para el desarrollo de la etapa de preventas y pre-concesiones, hasta el ejercicio o no de la opción de compra.
10. Los gastos pre-operativos del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora, se estiman en la suma de mil trescientos cincuenta y siete millones de pesos (\$1.357.000.000,00) que los inversionistas aportarán en las siguientes proporciones:

Constructora Colpatría S.A.	25.00%	\$ 339.250.000.00
Seguros de Vida Colpatría S.A.	71.59%	\$ 971.465.000.00
Axess Real Estate Colombia Ltda.	3.41%	\$ 46.285.000.00

11. En el Acuerdo de Colaboración Empresarial mencionado en el Numeral 8. de estos Antecedentes, los Inversionistas otorgaron mandato con representación a la sociedad Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera, para que realice los gastos pre-operativos del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora, e igualmente acordaron que los recursos aportados para dichos gastos pre-operativos serán administrados por Ópera a través de un esquema fiduciario, constituido con Fiduciaria Corficolombiana S.A.
12. La Fiduciaria está debidamente autorizada para celebrar contratos de fiducia mercantil.
13. La Fiduciaria en desarrollo de este Contrato pondrá a disposición del Fideicomitente todo su profesionalismo e idoneidad en las gestiones de recepción, administración y pago de los dineros.
14. Las Partes que suscriben este Contrato de buena fe y realizarán sus mejores esfuerzos para que en forma complementaria y asumiendo cada una su propio riesgo, desarrollen los compromisos que adquieren.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

- 1.1. Para la adecuada interpretación de este Contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta Cláusula o a lo largo del Contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general.
- 1.2. Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia del lector, pero de ninguna manera limitan o definen el alcance del Contrato.
- 1.3. Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual o plural, a saber:
- (a) "Beneficiario": es el Fideicomitente.
 - (b) "Bienes Fideicomitidos": son los recursos mencionados en el Numeral 11. de los Antecedentes, que las sociedades Constructora Colpatria S.A., Seguros de Vida Colpatria S.A. y Axess Real Estate Colombia Ltda., transferirán al Fideicomiso para realizar los pagos relacionados con los gastos pre-operativos del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora.
 - (c) "Carteras Colectivas": son los mecanismos o vehículos de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.
 - (d) "Entidades Vinculadas": son las personas o entidades definidas en el inciso cuarto del numeral 7 del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, en el Decreto 1121 de 2008 y en la Resolución 1200 de 1995.
 - (e) "Fideicomiso": es el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato y que para todos los efectos se denominará "FIDEICOMISO ÓPERA".
 - (f) "Fideicomitente": son las sociedades relacionadas a continuación en las proporciones indicadas, que han otorgado mandato con representación a la sociedad Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera.

Constructora Colpatria S.A.	25.00%
Seguros de Vida Colpatria S.A.	71.59%
Axess Real Estate Colombia Ltda.	3.41%

VO BO
Fiduciaria
Colombiana
Gerencia
Jurídica

- (g) "Fiduciaria": es la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., quien en su calidad de fiduciario será vocera y administradora del Fideicomiso.
- (h) "Rendimientos": es el producto o la utilidad que pueden generar los Recursos en las en las Carteras Colectivas.

CLÁUSULA 2. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

- 2.1. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones, en especial el pacto de la cláusula compromisoria y sus correspondientes efectos.
- 2.2. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.
- 2.3. El Fideicomitente declara que:
 - (a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;
 - (b) tiene todas las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial;
 - (c) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;
 - (d) su representante legal cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
 - (e) está facultada para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;
 - (f) la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato, se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;
 - (g) a su leal saber y entender no está incumpliendo disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
 - (h) a su leal saber y entender, ni ella, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación con operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
 - (i) los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de



WU BO
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;

- (j) sobre los bienes que cede y transfiere no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;
- (k) la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por si, por tercero o por instrucción del Fideicomitente vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;
- (l) ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en la Cartera Colectiva, tales como el Riesgo de Liquidez y de Mercado, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales el Fideicomitente con la firma del presente Contrato declara aceptar y entender;
- (m) desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informados por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;
- (n) que la Fiduciaria no es responsable ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones de pago de las deudas adquiridas con estos, cuando los Bienes Fideicomitados sean insuficientes para pagarles;
- (o) ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitados, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente declara su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

- 2.4. Las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Recursos y la realización de los pagos a que haya lugar de conformidad con las condiciones establecidas en el presente contrato.

Vo BO
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 2.5. La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del Fideicomitente reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) días siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.
- 2.6. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.
- 2.7. El Fideicomitente manifiesta expresamente que ha sido advertido por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no puede celebrar contratos que de manera directa le están prohibidos.

CLÁUSULA 3. NATURALEZA DEL CONTRATO

- 3.1 El presente Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Tesorería, que se rige por el derecho privado, es decir las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que conlleva la transferencia a la Fiduciaria de Recursos que se destinarán exclusivamente a realizar pagos de conformidad con las condiciones establecidas en el presente contrato.
- 3.2 Los Bienes Fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines del mismo.
- 3.3 Los Bienes Fideicomitados no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni del Fideicomitente y están afectados al cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.

CLÁUSULA 4. OBJETO

En virtud del presente Contrato, el Fideicomitente transferirá a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para atender los gastos pre-operativos del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora, para que los reciba, los administre en las carteras colectivas a su cargo mientras estos son girados y los destine exclusivamente a realizar pagos de conformidad con las condiciones establecidas en el presente contrato.

En concordancia con lo anterior todos los giros o pagos realizados durante la ejecución de este contrato, por su connotación de pre-operativos serán contabilizados como anticipos, y serán trasladados y legalizados una vez se defina la viabilidad del proyecto inmobiliario Bazaar La Flora.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los Fideicomitentes Constructora Colpatria S.A., Seguros de Vida Colpatria S.A. y Axess Real Estate Colombia Ltda. entregaron directamente a la sociedad Operador de Activos Inmobilia-



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

rios S.A. Ópera, la suma de cuatrocientos ochenta y nueve millones cuatrocientos noventa y cinco mil pesos (\$ 489.495.000,00), que corresponde a una parte de los recursos los cuales han sido utilizados en el proyecto. Para registrar esta inversión en el Fideicomiso, sociedad Operador de Activos Inmobiliarios S.A. la certificara a través de su Representante Legal y Revisor Fiscal, de acuerdo con la siguiente distribución:

Constructora Colpatria S.A.	\$ 51.502.000.00
Seguros de Vida Colpatria S.A.	\$430.966.000.00
Axess Real Estate Colombia Ltda.	<u>\$ 7.027.000.00</u>
	\$489.495.000.00

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento que las sociedades Constructora Colpatria S.A., Seguros de Vida Colpatria S.A., Axess Real Estate Colombia Ltda. y Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera., determinen que el proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora no es viable, se suspenderán los aportes al Fideicomiso y esta será una causal de terminación del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Para efectos del recaudo de los Recursos, estos serán depositados en las cuentas bancarias de las cuales son titulares las Carteras Colectivas que administra la Fiduciaria.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en que los Recursos no sean suficientes para cubrir los costos y gastos que se atenderán con este Contrato, tales como, pero sin limitarse a ello, comisiones fiduciarias, asistencia a diligencias extrajudiciales o judiciales, el Fideicomitente dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la solicitud que le formule en tal sentido la Fiduciaria, deberá entregar a ésta los recursos faltantes.

CLÁUSULA 5. FINALIDADES

El presente Contrato tiene como finalidades principales las siguientes:

- (a) Que la Fiduciaria reciba los Recursos.
- (b) Que la Fiduciaria administre e invierta los Recursos en las carteras colectivas a su cargo.
- (c) Que la Fiduciaria realice los pagos correspondientes a los gastos pre-operativos del proyecto Inmobiliario Bazaar La Flora.
- (d) Que la Fiduciaria pague a Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera, la comisión que esta sociedad cobra por los servicios que presta a los Fideicomitentes y que se facturará al Fideicomiso.
- (e) Que si hubiere excedentes con respecto a los Bienes Fideicomitados a la culminación del contrato de fiducia, una vez se haya cancelado cualquier saldo pendiente a favor de la Fiduciaria, éstos se deberán entregar al Fideicomitente.

Votado
Gerencia Jurídica

CLÁUSULA 6. CONSTITUCIÓN PATRIMONIO AUTÓNOMO

- 6.1. En virtud del presente Contrato se constituye el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos "FIDEICOMISO ÓPERA", separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que será exclusivamente afecto a las finalidades aquí estipuladas.
- 6.2. El Fideicomiso que se constituye por medio del presente Contrato tendrá como única vocera y administradora a la Fiduciaria.

CLÁUSULA 7. GIRO DE LOS RECURSOS



- 7.1. La Fiduciaria realizará los giros y/o pagos que ordene el Fideicomitente, únicamente mediante abono en cuenta bancaria.
- 7.2. El valor de los giros y/o pagos deberá estar discriminado por ítems y proveedores, y se realizarán teniendo en cuenta los recursos disponibles en el Fideicomiso.
- 7.3. El ingreso de los recursos necesarios para cubrir un giro y/o pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la Fiduciaria deba realizar el pago o desembolso respectivo.
- 7.4. La Fiduciaria a través del patrimonio autónomo, liquida, practica y paga las retenciones en la fuente a que haya lugar. El pago de estos impuestos y retenciones se realizará con los recursos del Fideicomiso.

CLÁUSULA 8. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito las Partes así lo convengan.

CLÁUSULA 9. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE / DERECHOS DE LA FIDUCIARIA

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, el Fideicomitente deberá cumplir las siguientes:



Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- (a) Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria y ampliar las instrucciones cuando se necesite para dar cumplimiento al presente Contrato.
- (b) Pagar oportunamente los costos de legalización e impuestos y los demás que se causen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación de este Contrato, los cuales podrán ser cubiertos por la Fiduciaria con recursos del Fideicomiso.
- (c) Responder jurídica y económicamente por sus trabajadores, quienes no tendrán relación laboral alguna con el Fideicomiso ni con la Fiduciaria.
- (d) Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- (e) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente Contrato.
- (f) Realizar la gestión necesaria para que los recursos sean transferidos al Fideicomiso en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
- (g) Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada una de las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Fideicomiso.
- (h) Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada modificación que solicite al contrato de fiducia.
- (i) Dar aviso inmediato a la Fiduciaria de cualquier circunstancia de que tenga conocimiento que pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de los Bienes Fideicomitados tales como, pero sin limitarse, decisiones debidamente ejecutoriadas, proferidas por terceros que puedan afectar la titularidad y existencia de los recursos que conforman o conformarán el Fideicomiso.
- (j) Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sea de su conocimiento, los litigios, embargos o persecuciones de que sean objeto los Bienes Fideicomitados.
- (k) Cumplir las normas de prevención de lavado de activos.
- (l) Entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros relacionados con este contrato, que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer sus derechos en virtud del mismo.
- (m) Actualizar por lo menos anualmente la información señalada en el formulario que para el efecto le remitirá la Fiduciaria, al igual que a suministrar oportunamente los documentos pertinentes requeridos por la Fiduciaria.
- (n) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato.
- (o) Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasionen en desarrollo del presente Contrato.
- (p) Conservar los recursos libres de todo gravamen o limitación del dominio, que no permitan el cumplimiento de la finalidad de este Contrato.
- (q) Pagar a la Fiduciaria la comisión fiduciaria establecida en el presente Contrato y suministrar los recursos necesarios para atender los costos y gastos de este Contrato, en caso de que no existan Bienes

VO BO
Fiduciaria
Gerencia
Jurídica

Fideicomitidos disponibles o que habiéndolos, su naturaleza demande que sean asumidos directamente por el Fideicomitente.

- (r) Entregar a la Fiduciaria dentro de los dos (2) días siguientes a la comunicación que ésta le envíe, los recursos faltantes, en el evento que no sean suficientes para atender las obligaciones adquiridas en virtud del presente Contrato.

CLÁUSULA 10. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA / DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, la Fiduciaria deberá cumplir las siguientes:

- (a) Recibir los recursos a título de fiducia mercantil de administración.
- (b) Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual la llevará periódica y generará los estados financieros correspondientes.
- (c) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del Contrato, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el mismo y de conformidad con la ley.
- (d) Rendir a los Fideicomitentes cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad mínima de seis (6) meses, la cual deberá coincidir con las fechas de corte de cada ejercicio contable, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Una vez entregada la rendición de cuentas a los Fideicomitentes, si ninguno de estos notifica por escrito a la Fiduciaria observaciones o reparos sobre la misma dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su fecha de recibo, las rendiciones de cuentas de entenderán aprobadas por cada uno de ellos. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, las primeras rendiciones de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se harán con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados al Fideicomiso invertidos en alguna de las Carteras Colectivas, la Fiduciaria enviará mensualmente el extracto correspondiente.
- (e) Conservar los Bienes Fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios
- (f) Realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente Contrato.



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- (g) Llevar la personería para la protección y la defensa del Contrato, contra actos de terceros y aún del mismo Fideicomitente. El ejercicio de este deber está supeditado a la información que sobre los hechos le suministre el Fideicomitente, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen por la omisión en el suministro a la Fiduciaria de información relevante.
- (h) Llevar la contabilidad separada y discriminada del Fideicomiso, de tal manera que el Fideicomitente pueda verificar en cualquier momento la ejecución del presente Contrato.
- (i) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de sus funciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente Contrato, cuando así lo exijan las circunstancias.
- (j) Restituir los Bienes Fideicomitados si no se cumplieren las condiciones indicadas en el presente Contrato.
- (k) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
- (l) Responder ante el Fideicomitente por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
- (m) Presentar dentro de los quince (15) día hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
- (n) Pagar a Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera, la comisión que esta sociedad cobra por los servicios que presta a los Fideicomitentes y que se facturará al Fideicomiso.
- (o) Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

CLÁUSULA 11. DERECHOS ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE

En virtud del presente Contrato, el Fideicomitente tendrá como derechos especiales los siguientes:

- (a) Exigir la rendición de cuentas y revisar las que presente la Fiduciaria.
- (b) En las circunstancias previstas en el Artículo 1239 del Código de Comercio, solicitar la remoción de la Fiduciaria y nombrar su sustituto.
- (c) Ejercer la acción de responsabilidad contra la Fiduciaria en los casos a que haya lugar.
- (d) Las demás derivadas de la naturaleza de este Contrato o de la ley.

CLÁUSULA 12. DERECHOS ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA

En virtud del presente Contrato, la Fiduciaria tendrá como derechos especiales los siguientes:

- (a) Renunciar a su gestión en los casos del Artículo 1232 del Código de Comercio.

Vo Bo
Fiduciaria
Corporación
Gerencia
Jurídica

- (b) Recibir la remuneración.

CLÁUSULA 13. REMUNERACIÓN



- 13.1 La Fiduciaria recibirá a título de comisión fiduciaria por los servicios prestados una suma mensual equivalente a uno punto cinco (1.5) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes pagaderos mes vencido más IVA.

La anterior comisión que cubre mensualmente diez (10) pagos ACH, de tal forma que cada pago adicional cuesta la suma de veinte mil pesos (\$20.000=) más IVA.

- 13.2 La comisión fiduciaria estará a cargo del Fideicomitente y será descontada directamente de los Bienes Fideicomitados dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación. En el evento que los Bienes Fideicomitados sean insuficientes para atender los pagos de las comisiones fiduciarias, estas deberán ser canceladas directamente por el Fideicomitente, dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de una factura o cuenta de cobro por parte de la Fiduciaria.
- 13.3 La comisión fiduciaria se causará, liquidará y cobrará mensualmente.
- 13.4 El incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato o de la factura o cuenta de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncia el Fideicomitente.
- 13.5 La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para la ejecución del Fideicomiso tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques etc), impuestos, para la defensa de los bienes del Fideicomiso, los cuales serán pagados por el Fideicomitente con cargo a los Recursos y/o en su defecto por éstos.

CLÁUSULA 14. COMITÉ DE NEGOCIOS

- 14.1 En Comité de Negocios de fecha 9 de noviembre de 2012, la Fiduciaria evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del presente Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria:



Fiduciaria
Coltecolombiana
Gerencia
Jurídica

14.2 En Comité de Negocios de fecha 9 de noviembre de 2012, la Fiduciaria evaluó las circunstancias que eventualmente dieran lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza y objeto del mismo, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participe como Fideicomitente. En caso de presentarse conflicto de intereses, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Fideicomitente.

CLÁUSULA 15. GESTIÓN DE RIESGOS

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados al objeto del presente Contrato, los cuales el Fideicomitente declara conocer y entender.

CLÁUSULA 16. DURACIÓN

El término de duración del presente Contrato será el necesario para la ejecución de su objeto.

CLÁUSULA 17. CAUSALES DE TERMINACIÓN

Las siguientes son las causales de extinción del presente negocio fiduciario que generan la terminación automática e inmediata del presente Contrato:

- (a) Por haberse realizado plenamente sus fines.
- (b) Por la imposibilidad de realizar sus fines.
- (c) Por disolución de la Fiduciaria.
- (d) En el evento que el Fideicomitente no suministre los recursos necesarios para la ejecución del presente Contrato.
- (e) Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
- (f) Por la declaración de la nulidad del Contrato.
- (g) Por mutuo acuerdo entre las Partes, del cual se deberá dejar constancia escrita.
- (h) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.
- (i) Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.
- (j) Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurran las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.

Vo Bo
Fiduciaria
Gerencia Jurídica

Vo Bo
Gerencia Jurídica

- (k) Por existir indicios o pruebas que el Fideicomitente tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier tipo de delitos, especialmente narcotráfico o lavado de activos o captación ilegal.
- (l) Por no aportar el Fideicomitente información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
- (m) Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
- (n) Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.

CLÁUSULA 18. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN

18.1 Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones impartidas y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato, poniendo a disposición del Fideicomitente los Recursos según corresponda mediante transferencia de los mismos a la cuenta que estos informen dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la liquidación del presente Contrato.

18.2 Los Recursos serán entregados según corresponda al Fideicomitente.

18.3 En caso que el Fideicomitente al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los Recursos y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

- (a) Enviará una comunicación escrita al Fideicomitente, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato. En esa comunicación, la Fiduciaria remitirá la rendición final de cuentas y demás soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los Recursos si los hay, para que se acerque a reclamarlos o de las instrucciones pertinentes.
- (b) En caso que el correo certificado dé cuenta que no fue posible entregar al Fideicomitente la comunicación por cualquier razón, el Fideicomitente acepta que la Fiduciaria podrá proceder a depositar los excedentes si lo hay, a nombre del Fideicomitente en cualquiera de las Carteras Colectivas y dejará a disposición del mismo, en las oficinas de la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación, durante treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere el literal (a), al cabo de los cuales, sin que el Fideicomitente se haya acercado para conocer y proceder de conformidad, podrá en consecuencia,



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

a levantar un acta de liquidación y terminación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes si los hay.

- (c) En el caso de que el correo hubiere sido recibido por el Fideicomitente de acuerdo con el informe que presente la respectiva empresa de mensajería y al cabo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha certificada como recibido, el Fideicomitente no hubiere manifestado su conformidad o no hubiere dado instrucciones en cuento a la restitución de recursos, la Fiduciaria procederá de conformidad con lo señalado en el literal (b).

18.4 Las facturas o cuentas de cobro adeudadas por el Fideicomitente a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA 19. PERFECCIONAMIENTO

19.1 El presente Contrato se perfecciona con la firma de las Partes.

19.1 Este Contrato se firma en dos (2) ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder del Fideicomitente y otro en manos de la Fiduciaria, en la ciudad y fecha que se indica en la parte final del presente documento, sin importar si la autenticación de las firmas de las Partes se hace en una fecha posterior, ya que para todos los efectos legales se tendrá como fecha de perfeccionamiento, la primera.

CLÁUSULA 20. COSTOS Y GASTOS

20.1 La remuneración de la Fiduciaria no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Contrato. Dichos costos y gastos en los cuales incurra la Fiduciaria con ocasión del cumplimiento de este Contrato, así como los gastos causados por la defensa de los Bienes Fideicomitados frente a terceros, aún después de su terminación serán cancelados por el Fideicomitente a la Fiduciaria pudiendo ser descontadas de las sumas de dinero depositadas por este contrato. En ambos casos bastará la demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de dichos gastos para el pago. Transcurrido ese término, se causarán intereses diarios a razón del máximo legal permitido para la mora en materia comercial.

20.2 En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, estará a cargo del Fideicomitente los siguientes costos y gastos:

- (a) Los gastos en que se deba incurrir para la protección de los Bienes Fideicomitados.

Vo Bo
Fiduciaria
Gerencia
Jurídica

- (b) Las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso con ocasión del desarrollo del Contrato.
- (c) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
- (d) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO: Los costos y gastos podrán ser descontados directamente de los Bienes Fideicomitados.

CLÁUSULA 21. ASPECTOS FISCALES E IMPUESTOS

La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes diferente a la relativa al Fideicomiso.

PARÁGRAFO: En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables al Fideicomitente, los valores que deban pagarse podrán descontarse de los Recursos y en caso de no estar a disposición, deberán ser entregados por el Fideicomitente, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

CLÁUSULA 22. INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES

22.1 Las Partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del Contrato.

22.2 En cuanto al intercambio de información bajo el presente Contrato, las Partes se obligan a:

- (a) Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.
- (b) No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero. En consecuencia, las Partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

CLÁUSULA 23. CONFIDENCIALIDAD

23.1 Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato y que no revelará ninguna información designada como

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolón
Gerencia
Jurídica

"confidencial" o "privilegiada" o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.

- 23.2 Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.
- 23.3 Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA 24. REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN

- 24.1 El Fideicomitente autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a la Central de Información (CIFIN) de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.
- 24.2 La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento.
- 24.3 El Fideicomitente faculta a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que él tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.
- 24.4 Para todos los efectos, el Fideicomitente conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.



03 de
Fideicomitente
Fiduciaria

CLÁUSULA 25. CESIÓN

El Fideicomitente podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, para lo cual además la Fiduciaria exigirá al eventual futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o no la autorización.

CLÁUSULA 26. INDEMNIDAD

- 26.1 El Fideicomitente se obliga a mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria, directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas del presente Contrato.
- 26.2 El Fideicomitente mantendrá indemne a la Fiduciaria por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o el Fideicomiso y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que el Fideicomitente tenga con terceros.
- 26.3 En el evento de que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la Fiduciaria o al Fideicomiso, la Fiduciaria se reservan la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente al Fideicomitente, quien con la suscripción del presente Contrato se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso según sea el caso.
- 26.4 La indemnidad a que hace referencia la presente Cláusula se extiende a cualquier tipo de responsabilidad que se pretenda endilgar a la Fiduciaria o al Fideicomiso por el cumplimiento de la normatividad cambiaria o fiscal aplicable en relación con los giros que deba efectuar el Fideicomitente. Por lo que el Fideicomitente se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la Fiduciaria a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la Fiduciaria en tal sentido al Fideicomitente.

CLÁUSULA 27. AUTONOMÍA DE LAS PARTES

La celebración de este Contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las Partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las auto-



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

ridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 28. CONFLICTO DE INTERESES

Las Partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las partes en sus relaciones con los empleados de las Partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente Contrato. Las Partes, sus agentes, representantes y subcontratistas se abstendrán de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones, contratos a los empleados de la otra Parte, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las Partes no podrán recibir de parte de un empleado del Fideicomitente o de la Fiduciaria ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

CLÁUSULA 29. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES

Las Partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este Contrato y a:

- (a) Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra Parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tan procedimiento.
- (b) No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra Parte.
- (c) No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o demanda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA 30. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente Contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las Par-

V9/130
Fiduciaria
Corficolombiana

tes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 31. NEGOCIACIÓN DIRECTA

- 31.1 Si surgiere alguna diferencia, disputa o controversia entre las Partes, en el desarrollo, ejecución o por razón o con ocasión del presente Contrato, o sus Anexos, las Partes acudirán a los mecanismos de arreglo directo, para lo cual cualquiera de ellas podrá dar aviso escrito a la otra acerca de la existencia de una disputa y la otra deberá dar su respuesta por escrito dentro de un plazo de diez (10) días hábiles manifestando su posición sobre la disputa y un breve sustento de la misma.
- 31.2 Dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa, las Partes se reunirán a través de sus representantes legales o de quienes éstos designen para intentar solucionar la disputa. Todas las solicitudes de información razonables que formule una parte a la otra deberán ser atendidas.
- 31.3 Todas las negociaciones directas entre las Partes serán confidenciales, en consecuencia toda información que sea divulgada por una Parte a la otra en el transcurso de las negociaciones no podrá ser utilizada como evidencia dentro de un proceso judicial o arbitral, a menos que dicha información ya hubiera sido pública o pudiera ser accedida por la otra Parte directamente.
- 31.4 Si transcurrido un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa que haya surgido con ocasión del Contrato, las Partes no puedan resolver sus diferencias directamente se aplicará lo establecido en la Cláusula Compromisoria contenida en este Contrato.

CLÁUSULA 32. CLÁUSULA COMPROMISORIA

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, a excepción de lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias y el cobro por estructuración que el Fideicomitente adeude a la Fiduciaria y que se regirán por el trámite ejecutivo dispuesto por la normas colombianas vigentes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá, que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989 en la Ley 23 de 1991 o en las normas que lo sustituyan, adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas:

Vo Bo
Fiduciaria
Colombiana
Gerencia
Jurídica

- (a) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro.
- (b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El Tribunal decidirá en derecho y se regirá por las leyes colombianas.
- (d) El Tribunal tendrá su sede en la ciudad de Bogotá D.C. en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad.
- (e) Los costos y gastos se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida.

CLÁUSULA 33. COLABORACIÓN ENTRE LAS PARTES

Las Partes acuerdan que trabajarán de manera conjunta con el objetivo de alcanzar el mayor beneficio para ellas y el cumplimiento de la finalidad del presente Contrato

CLÁUSULA 34. DEBER DE LEALTAD Y BUENA FE

La actuación de cada una de las Partes hacia la otra y la relación entre ellas, se regirá por principios de lealtad y buena fe, por consiguiente, las Partes realizarán acciones o se abstendrán de hacerlas cuando con ellas se perjudique los intereses de la otra Parte o del vínculo formalizado entre ellas con el presente Contrato.

CLÁUSULA 35. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL FIDEICOMITENTE

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso de que la propiedad del Fideicomitente se modifique o cambie su naturaleza jurídica, éste estará obligado a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica.

CLÁUSULA 36. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a las otras, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

Vg Bo
Fiduciaria
Coficombiana
Gerencia
Jurídica

CLÁUSULA 37. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA 38. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

La mera tolerancia de una Parte respecto del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las Partes, no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la Parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

CLÁUSULA 39. EXPLICACIONES Y ENTENDIMIENTOS

- 39.1 Las Partes declaran que han recibido recíprocamente la explicación e información suficiente e idónea de todas y cada una de las estipulaciones de este Contrato, de sus derechos y obligaciones, y por ello, previo entendimiento, las acuerdan en forma libre y voluntaria.
- 39.2 Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

CLÁUSULA 40. INTERPRETACIÓN

Las Partes convienen que los términos y condiciones de este Contrato no serán interpretadas a favor o en contra de ninguna de estas, ya que aun cuando el texto del presente Contrato fue propuesto inicialmente por la Fiduciaria, el Fideicomitente tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo. Por ello expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

CLÁUSULA 41. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

Vo Bo
Fiduciaria
Colombiana
Gerencia
Jurídica

CLÁUSULA 42. VALIDEZ

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA 43. MODIFICACIONES

- 43.1 Todas las modificaciones a este Contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes. En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato, incluyendo sus Anexos, sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.
- 43.2 La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una o aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.

CLÁUSULA 44. INCOMPATIBILIDAD

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos y cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA 45. LEY APLICABLE

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA 46. DOMICILIO

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA 47. ANEXOS

Las copia de los siguientes documentos hacen parte integral de este Contrato y están incorporados al mismo por la siguiente referencia:

V9 BO
Fiduciaria
Colombiana
Gerencia
Jurídica

Anexo A: Certificado de existencia y representación legal de Operador De Activos Inmobiliarios S.A.

Anexo B: Certificado de existencia y representación legal de Fiduciaria Corficolombiana S.A.

CLÁUSULA 48. NOTIFICACIONES

- 48.1 Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.
- 48.2 Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

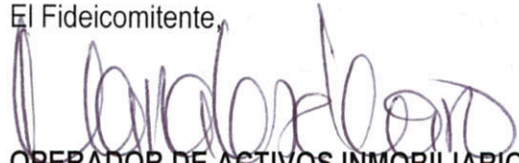
FIDEICOMITENTE	
Nombre del Contacto: María José Caro Cifuentes	
Cargo: Gerente General	Dirección electrónica del contacto: maria.caro@centrosbazaar.com
Dirección: Calle 86A No. 13-42 Piso 4	Ciudad y departamento: Bogotá D.C.
FIDUCIARIA	
Nombre del Contacto: Edwin Roberto Díaz Chalá	
Cargo: Gerente Negocios Fiduciarios	Dirección electrónica del contacto: edwin.diaz@fiduciariacorficolombiana.com
Dirección: Carrera 13 No. 26-45 Piso 14	Ciudad y departamento: Bogotá D.C.

- 48.3 Cualquier cambio en el domicilio deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que éste tenga lugar, a través de una comunicación escrita remitida por correo certificado, so pena que se entienda que no ha sido modificado el domicilio.
- 48.4 Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.
- 48.5 Las comunicaciones entre las Partes deberán estar suscritas por alguno de sus representantes legales, las personas autorizadas para ello o designadas como contacto de conformidad con el presente Contrato.

VO B2
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en la ciudad de Bogotá D.C. a los veintinueve (29) días del mes de abril del año dos mil trece (2013) en cinco (5) ejemplares del igual tenor literal y valor probatorio, para cada una de las Partes.

El Fideicomitente,

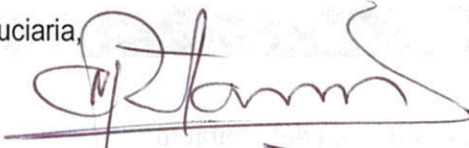


OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.

MARIA JOSE CARO CIFUENTES

Representante Legal

La Fiduciaria,



FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

CESAR AUGUSTO PAEZ MENDOZA

Representante Legal

Vo Bo
Fiduciaria
Gerencia
Juridica

Vo Bo
Fiduciaria
Gerencia
Juridica

Vo Bo
Fiduciaria
Gerencia
Juridica