

## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO

*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.** que se denominarán el "Encargante", 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 PÁEZ 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;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Encargo Fiduciario (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:

MB



cy

## CONSIDERACIONES

1. El Encargante está interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo en la ciudad de Santiago de Cali, un proyecto inmobiliario denominado Centro Comercial y Empresarial La Flora, que se desarrollará en una etapa en el lote identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-762015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali que pertenece al Fideicomiso Lote I - Tercera Etapa del Proyecto Reserva de la Flora administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A., y cuyas especificaciones generales son:
  - Contará aproximadamente con 3949m<sup>2</sup> destinados a comercio, los cuales se comercializarán mediante el esquema de concesión, y 5473m<sup>2</sup> destinados a oficinas tipo A+, los cuales se comercializaran bajo el esquema de venta directa.
  - El planteamiento arquitectónico inicial contempla a nivel de sótano cupo para estacionamientos destinados a comercio y estacionamientos destinados a oficinas, y en el primer piso parqueaderos para el comercio.
  - Se desarrollará en un sólo edificio de nueve (9) pisos, conformado de la siguiente manera:
    - Piso 1: Estacionamientos en Superficie, Plazoleta, Comercio, y/o Servicios y Lobby Oficinas.
    - Piso 2: Comercio y/o Servicios.
    - Piso 3: Oficinas, Comercio y/o Servicios.
    - Piso 4 al 8: Oficinas y/o Servicios.
    - Piso 9: Oficinas y/o Servicios.

Así mismo, dependiendo del resultado del estudio de mercado que realicen los inversionistas, el Encargante se reserva la facultad de desarrollar un hotel.

2. Los locales comerciales en el Centro Comercial y Empresarial La Flora no serán vendidos, y en su lugar se entregarán en concesión a las personas interesadas en vincularse al Proyecto mediante un Contrato de Concesión Comercial.
3. Para llevar a cabo la etapa de promoción y consecución de personas interesadas en ser concesionarios de locales comerciales en el proyecto Centro Comercial y Empresarial La Flora, el Encargante está interesado en contratar los servicios de la Fiduciaria durante la etapa de pre-concesión, para encomendarle el recaudo y la administración de los dineros provenientes de la promoción y consecución de personas interesadas en ser concesionarios de locales comerciales en dicho pro-



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



yecto, para que cuando se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos, la Fiduciaria traslade los dineros recaudados al Encargante, quien los destinará a la construcción del Proyecto.

4. Los interesados en ser concesionarios de locales comerciales en el Centro Comercial y Empresarial La Flora, deberán pagar un anticipo del costo de concesión antes de la entrega del local, que se amortizará durante los meses del Contrato de Concesión según los términos pactados con el Encargante.

El anticipo del costo de concesión será administrado por la Fiduciaria durante la etapa de Pre-Concesión.

5. En virtud de lo anterior, el desarrollo del proyecto se encuentra sujeto a la condición suspensiva consistente en que el Encargante cumpla con las Condiciones para la Entrega de Recursos indicadas en el presente Contrato, puesto que en el evento de no cumplirse las condiciones, la Fiduciaria restituirá a los interesados en ser concesionarios de locales comerciales en el proyecto Centro Comercial y Empresarial La Flora, los recursos entregados a la Fiduciaria junto con los rendimientos que se hubiesen generado en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus, administrada por la Fiduciaria.


6. La Fiduciaria es una entidad autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la celebración de negocios fiduciarios, entre ellos contratos de encargo fiduciario.

7. En el proyecto Centro Comercial y Empresarial La Flora, la Fiduciaria no tiene ni tendrá participación alguna en relación con la construcción, comercialización, venta, pre-concesión o supervisión del mismo, y su actividad durante el desarrollo de este contrato y en esta etapa del proyecto, se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los Pre-Concesionarios que se vinculen al proyecto durante la etapa de pre-concesión.

8. La Fiduciaria en desarrollo de este Contrato pondrá a disposición del Encargante, todo su profesionalismo e idoneidad en el manejo y administración de los dineros recibidos.

9. 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.



 **Bogotá:** Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 - 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) - [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



10. El Proyecto será desarrollado por CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.; COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLPATRIA S.A.; AXESS REAL ESTATE COLOMBIA LTDA., y OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A. quienes han suscrito un Acuerdo Privado para el desarrollo del Proyecto, instrumentado en el Documento Privado de 21 de febrero de 2013.
11. En el Acuerdo de Colaboración mencionado en el numeral anterior, 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. 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. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

- 1.1. 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.
- 1.2. 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.
- 1.3. El Encargante declara que:
  - (a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



- (b) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;
- (c) su representante legal o apoderado cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
- (d) éste Contrato no viola sus estatutos o cualquier otro contrato del que sea o pueda llegar a ser parte.
- (e) tiene todas las licencias, permisos y/o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial.
- (f) ha revisado y estudiado el presente Contrato y por lo tanto entiende el alcance de las obligaciones que adquiere bajo el mismo.
- (g) las obligaciones que actualmente tienen a su cargo en virtud del(de los) Contrato(s) suscrito(s) para la adquisición del lote sobre el cual se desarrollará el proyecto y cualquier otro que tenga relación con el Proyecto, están siendo oportunamente atendidas, sin que a la fecha existan reclamaciones judiciales o extrajudiciales, conocidas, en su contra por ese concepto;
- (h) a su leal saber y entender no está en incumplimiento de disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
- (i) 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 operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
- (j) 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 Encargante vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;
- (k) la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;
- (l) se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;
- (m) 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



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



- de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales el Encargante con la firma del presente Contrato declara aceptar y entender;
- (n) desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado 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;
  - (o) la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro pre-jurídico o jurídico, en virtud de presente contrato.
  - (p) ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Recursos administrados, 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 Encargante de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Encargante 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.
- 1.4. Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.
- 1.5. 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 Encargante 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.
- 1.6. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.
- 1.7. El Encargante manifiesta expresamente que ha sido advertido por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no pueden celebrar contratos que de manera directa les están prohibidos.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



## CLÁUSULA 2. DECLARACIONES ESPECIALES

El Encargante declara de manera especial conocer y aceptar que:

- (a) Una vez cumplidas las condiciones consagradas en el presente Contrato, tanto éste como los Encargos Fiduciarios Individuales serán liquidados, entendiendo que la Fiduciaria continuará administrando los Recursos para el desarrollo del Proyecto en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo a través del cual se ejecutará el proyecto inmobiliario, conforme a las estipulaciones que para el efecto se realicen en el correspondiente contrato de fiducia mercantil.
- (b) Las condiciones de cálculo y la determinación de las Condiciones para la Entrega de Recursos fueron realizadas única y exclusivamente por el Encargante.
- (c) La sociedad fiduciaria no es parte en los contratos de concesión comercial u otro similar que suscribirá el Encargante con los Pre-Concesionarios.
- (d) Que la Fiduciaria se reservará la facultad de oponerse a la recepción de Recursos o al ingreso de personas cuando lo estime conveniente con ocasión del análisis que adelante de la procedencia, legalidad y origen de dichos recursos y personas.
- (e) La sociedad Fiduciaria directamente no es vendedora de las oficinas, ni concedente de los derechos a usar las áreas destinadas a comercio, ni constructora, ni interventora, ni gerente del Proyecto, y no es responsable por la concesión de derechos para el área comercial, venta de oficinas, terminación, calidad de la obra o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, operativos, administrativos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización.
- (f) En el evento de desarrollarse el proyecto inmobiliario, la Fiduciaria en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo a través del cual se ejecute el mismo, podrá ser vendedora de las oficina y concedente de los derechos a usar las áreas destinadas a comercio.

## CLÁUSULA 3. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

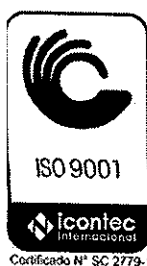
- 3.1. Para la adecuada interpretación de este Contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta Cláusula o a lo largo del Contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



- 3.2. Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del Contrato.
- 3.3. 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 y plural, sin importar si el mismo está en mayúscula, minúscula o combina ambas formas, a saber:
- (a) "Anticipo de Costo de Concesión": son los Recursos que los interesados en ser Concesionarios de un local comercial en el Proyecto, entregan como anticipo del costo de la concesión antes de recibir el local comercial que se amortizará durante los meses del Contrato de Concesión según los términos pactados con el Encargante.
  - (b) "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. Durante la ejecución de este Contrato, los Recursos se administraran en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria.
  - (c) "Condiciones para la Entrega de Recursos": son las condiciones que debe cumplir y acreditar el Encargante, para que la Fiduciaria le entregue los Recursos aportados por los Pre-Concesionarios y los Rendimientos que estos hubiesen generado.
  - (d) "Contrato de Concesión": es el contrato de naturaleza innominada que la Fiduciaria en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del proyecto inmobiliario, podrá celebrar en calidad de Concedente con el Inversionista Pre-Concesionario, una vez se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos, el cual tendrá por objeto entregar a título de concesión, la tenencia material y la explotación de un local comercial que hace parte integrante del Centro Comercial y Empresarial La Flora.
  - (e) "Encargante": es la sociedad Operador de Activos Inmobiliarios S.A. Ópera.
  - (f) "Encargo Fiduciario Individual": es el mecanismo a través del cual los Pre-Concesionarios entregan Recursos a la Fiduciaria para vincularse al Proyecto.
  - (g) "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.
  - (h) "Etapas de Pre-Concesión": es la etapa durante la cual el Encargante promociona el proyecto con los posibles concesionarios de áreas destinadas a comercio y logra me-



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 - 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) - [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)







- dian te anticipos y pre-concesiones dar cumplimiento del punto de equilibrio económico del proyecto y a las Condiciones de Entrega de Recursos
- (i) "Etap a de Pre-Ventas": es la etapa durante la cual el Encargante promociona el proyecto con los posibles compradores de áreas destinadas a oficinas y logra mediante cuotas iniciales y preventas dar cumplimiento al punto de equilibrio económico del proyecto y a las Condiciones de Entrega de Recursos.
  - (j) "Fiduciaria": es la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.
  - (k) "Grupo Empresarial Colpatría": Conjunto de sociedades controladas por MERCANTIL COLPATRIA S.A., situación que se acredita con el respectivo certificado de existencia y representación legal en el cual debe constar registrada la situación de control
  - (l) "Pre-Concesionarios": son las personas interesadas en ser concesionarios de locales comerciales en el Proyecto y que hacen entrega a la Fiduciaria de Recursos, para vincularse al mismo a través de Encargos Fiduciarios Individuales.
  - (m) "Proyecto": es el proyecto denominado Centro Comercial y Empresarial La Flora, descrito en el Numeral 1. de los Antecedentes.
  - (n) "Recursos": son los dineros entregados por los Pre-Concesionarios a la Fiduciaria, a través de Encargos Fiduciarios Individuales para vincularse al Proyecto.
  - (o) "Rendimientos": es el producto o la utilidad que eventualmente pueden generar las inversiones de los Recursos en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria.

#### CLÁUSULA 4. OBJETO

- 4.1. En virtud del presente Contrato, sujeto a las disposiciones contenidas en éste documento, el Encargante confiere a la Fiduciaria el recaudo y administración a título de encargo fiduciario, de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de Pre-Concesionarios interesados en ser concesionarios de locales comerciales en el Proyecto.
- 4.2. Para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, la Fiduciaria recibirá de los Pre-Concesionarios los Recursos como mecanismo de vinculación al Proyecto y, los administrará e invertirá en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria, mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos al Encargante, quien los destinará al desarrollo del Proyecto. En el evento en que no se cumplan las Condiciones, la Fiduciaria restituirá a los Pre-Concesionarios, los Recursos y Rendimientos.

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) ~ [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



*[Handwritten signatures and initials]*

## CLÁUSULA 5. DENOMINACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO

Para todos los efectos legales, el Encargo Fiduciario que se constituye en virtud del presente Contrato se denominará ENCARGO FIDUCIARIO PRE-CONCESIONES CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL LA FLORA.

## CLÁUSULA 6. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS

- 6.1. El presente contrato tendrá un término de vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, prorrogables automáticamente por doce (12) meses más si el Encargante lo requiere para el cumplimiento de las Condiciones para la Entrega de Recursos.
- 6.2. Durante el término referido en el numeral anterior, se deberán cumplir las Condiciones para la Entrega de Recursos, las cuales se entenderán alcanzadas cuando se cumplan todas y cada de las relacionadas a continuación:
- (a) La vinculación de un número de Pre-Concesionarios equivalente al sesenta por ciento (60%) del área total de concesionable del Centro Comercial, es decir, 2.075 M2,
  - (b) Cuando Pre-Concesionarios hayan depositado de forma conjunta mínimo la suma de Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Ochenta Mil Quinientos Treinta y Seis pesos (\$124.480.536) M/cte, relacionada en los Encargos Fiduciarios Individuales que en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria, están vinculados al Proyecto.
  - (c) El Encargante entregue a la Fiduciaria una certificación escrita firmada por su Representante Legal y por su Revisor Fiscal, en la que se deje constancia del cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente cláusula.
  - (d) El Encargante haga entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente y debidamente ejecutoriada.
  - (e) El Encargante acredite ante la Fiduciaria que cualquiera de las compañías que hacen parte del Grupo Colpatria es el Fideicomitente del Fideicomiso Lote I - Tercera Etapa del Proyecto Reserva de la Flora administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A. y que su objeto ha sido modificado para desarrollar el proyecto Centro Comercial y Empresarial La Flora
  - (f) El Encargante cumpla con las Condiciones para la Entrega de Recursos pactadas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha 8 de julio de 2013, celebrado entre la



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



Fiduciaria y el Encargante para administrar los entregados por los Inversionistas Compradores de Oficinas en el Proyecto.

- (g) Se cuente con el extracto del acta en que conste la aprobación de las Juntas Directivas de las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLPATRIA S.A. y AXESS REAL ESTATE COLOMBIA LTDA. y OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A. para iniciar la construcción del Proyecto.

- 6.3. Si durante el término a que hace referencia la presente Cláusula o en su prórroga se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos del Proyecto, la Fiduciaria trasladará al Encargante los Recursos entregados por los Pre-Concesionarios, junto con los rendimientos que dichos Recursos eventualmente hayan generado, los cuales serán destinados por el Encargante para la construcción del Proyecto.
- 6.4. En caso de no lograrse el cumplimiento de las Condiciones para la Entrega de Recursos en el periodo aquí indicado, se procederá a la liquidación del Encargo Fiduciario, para lo cual la Fiduciaria restituirá a los Pre-Concesionarios los Recursos entregados y que se encuentren en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria, sin que este evento genere a favor de los Pre-Concesionarios Rendimientos distintos de aquellos generados por la administración de los mismos en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria.
- 6.5. En todo caso, la Fiduciaria no adquiere responsabilidad alguna por la definición del porcentaje de unidades, el cierre financiero, ni por la realización del Proyecto, ya que su labor se circunscribe única y exclusivamente a recaudar y administrar durante la Etapa de Pre-Concesión del Proyecto, los Recursos entregados a través de los Encargos Fiduciarios Individuales, por tanto, si una vez cumplidas las Condiciones para la Entrega de Recursos, el Proyecto no se lleva a cabo, no habrá lugar a reclamación alguna por parte de los Inversionistas Pre-Concesionarios o del Encargante a la Fiduciaria.
- 6.6. El periodo a que hace referencia la presente Cláusula, se entenderá prorrogado automáticamente, por una sola vez, por un plazo de doce meses, si el Encargante lo requiere para el cumplimiento de las Condiciones para la Entrega de Recursos.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



*[Handwritten signatures and initials]*

- 6.7. En el evento en que para alcanzar las Condiciones para la Entrega de Recursos, el Encargante requiera un plazo mayor al indicado en el numeral anterior y el de su prórroga, el Encargante debe obtener de todos los Pre-Concesionarios una autorización previa, expresa y por escrito en este sentido.

## CLÁUSULA 7. BIENES

- 7.1. La Fiduciaria realizará el recaudo y administración de los Recursos entregados por los Pre-Concesionarios para vincularse al Proyecto, a través de los Encargos Fiduciarios Individuales que cada uno de ellos constituya en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria.
- 7.2. Para que los Recursos sean aceptados y se proceda con la apertura de los Encargos Fiduciarios Individuales, los Pre-Concesionarios deberán ser aceptados por la Fiduciaria con arreglo a sus procedimientos de vinculación de clientes y Recursos, y a aprobar el proceso de verificación de procedencia y origen lícito de fondos.
- 7.3. Los Recursos que la Fiduciaria reciba a través de Encargos Fiduciarios Individuales en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria, se conservarán en dicha Cartera hasta tanto ocurran los eventos indicados en la Cláusula anterior del presente Contrato.
- 7.4. Los Rendimientos generados por los Recursos administrados en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria, formarán parte de éstos desde el momento en que se causen y estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente Contrato, en los términos y condiciones en éste señalados. Sin embargo la Fiduciaria no garantiza Rendimientos sobre los Recursos transferidos por los Pre-Concesionarios.

## CLÁUSULA 8. ENCARGOS FIDUCIARIOS INDIVIDUALES

Para la vinculación de Pre-Concesionarios al Proyecto, previa aceptación por parte de la Fiduciaria, deberán remitir a la Fiduciaria debidamente firmada y diligenciada la Carta de Instrucciones o un documento equivalente en el que deberá constar expresamente que:

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)





- (a) Autorizan para que, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos indicadas en el presente Contrato, la Fiduciaria traslade al Encargante los Recursos, junto con los Rendimientos obtenidos, para que sean destinados por éste a la construcción del Proyecto.
- (b) En caso de no cumplirse las Condiciones para la Entrega de Recursos, la Fiduciaria procederá a reembolsar a los Pre-Concesionarios los Recursos aportados por estos y los Rendimientos. Los Pre-Concesionarios indicarán un número de cuenta bancaria para el cumplimiento de esta obligación e instruirán irrevocablemente a la Fiduciaria para tal fin.
- (c) Cuando se establezca que el Encargante, sus directores, accionistas o vinculadas tengan vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier tipo de delitos, especialmente narcotráfico, lavado de activos, y captación masiva, la Fiduciaria podrá dar por terminado el presente Contrato y los recursos serán restituidos a los Pre-Concesionarios; sin que por esto se genere algún tipo de sanción a la Fiduciaria o indemnización de perjuicios a favor del Encargante o de los Pre-Concesionarios.
- (d) Cuando se establezca que alguno de los Pre-Concesionarios tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier tipo de delitos, especialmente narcotráfico, lavado de activos, y captación masiva, la Fiduciaria terminará la relación jurídica con el respectivo Pre-Concesionario y por tanto, no podrá realizarse operación alguna con él.
- (e) Si una vez cumplidas las Condiciones para la Entrega de Recursos, el Proyecto no se lleva a cabo, no habrá lugar a reclamo alguno por parte de los Pre-Concesionarios o del Encargante a la Fiduciaria.
- (f) Los Rendimientos que causen los Recursos en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria, serán transferidos al Encargante solamente si hay cumplimiento de las Condiciones para la Entrega de Recursos. En caso contrario, los Rendimientos generados serán entregados a los Pre-Concesionarios.

## CLÁUSULA 9. BENEFICIARIO

En el evento en que se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos dentro del plazo inicial establecido en este Contrato o en su prórroga, será beneficiario el Encargante.

## CLÁUSULA 10. RENDIMIENTOS

Los Rendimientos que generen los Recursos aportados por los Pre-Concesionarios con cargo al Proyecto mediante la apertura de Encargos Fiduciarios Individuales, se conservarán en el Compartimento



*[Handwritten signature]*

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria, hasta que ocurra alguno de los siguientes eventos, en cuyo caso se procederá como se indica a continuación:

- (a) Si durante la vigencia del presente Contrato se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos, la Fiduciaria entregará al Encargante los Rendimientos que se hubiesen generado.
- (b) En el evento en que no se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos, la Fiduciaria entregará a los Pre-Concesionarios, los Rendimientos que los Recursos hubiesen causado mientras los mismos estaban en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria.

## CLÁUSULA 11. 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 12. OBLIGACIONES DEL ENCARGANTE / DERECHOS DE LA FIDUCIARIA

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

- (a) Pagar la remuneración a la Fiduciaria según la tarifa establecida en el presente Contrato y suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del mismo, en caso de que no existan Recursos disponibles o que habiéndolos, su naturaleza demande que sean asumidos directamente por el Encargante.
- (b) Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria y ampliar las instrucciones cuando se necesite para dar cumplimiento al presente Contrato, y Cumplir con las Condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta del mismo.
- (c) Cumplir las normas de prevención de lavado de activos, para lo cual el Encargante se compromete a actualizar la información solicitada por la Fiduciaria cada vez que ésta la requiera y en todo caso, al menos una vez al año.
- (d) Remitir a la Fiduciaria, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, el Formulario de Conocimiento debidamente diligenciado por cada uno de los Pre-Concesionarios, junto con los so-



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



- portes requeridos, para la correspondiente revisión, validación, análisis y verificación de la información suministrada en el proceso de conocimiento del cliente que debe realizar la Fiduciaria.
- (e) 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 y ejecución del presente Contrato.
  - (f) Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasione en desarrollo del presente Contrato.
  - (g) Asumir el costo de la realización de cualquier modificación al Contrato de Encargo Fiduciario que solicite el Encargante, el cual tendrá un costo de un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente.
  - (h) No efectuar cambios en el formato de Carta de Instrucciones, sin previa autorización de la Fiduciaria.
  - (i) Cumplir con lo previsto en el Estatuto del Consumidor - Ley 1480 de 2011, especialmente en relación con la información entregada a los Pre-Concesionarios en la Sala de Ventas y en la publicidad utilizada para promover el Proyecto, de tal forma que se garantice el acceso pleno a una información adecuada, que le permita al interesado hacer elecciones de consumo libremente y bien fundadas.
  - (j) Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

### CLÁUSULA 13. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA / DERECHOS DEL ENCARGANTE

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

- (a) Realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente Contrato atendiendo las instrucciones impartidas por el Encargante.
- (b) Mantener los bienes que administrará separados de los suyos y de los que le correspondan a otros negocios fiduciarios.
- (c) Llevar la contabilidad del negocio fiduciario siguiendo los principios señalados en las leyes colombianas.
- (d) Llevar la personería para protección y defensa del presente Contrato contra actos de terceros y aún del mismo Encargante. El ejercicio de este deber está supeditado a la información que sobre los hechos que hagan necesaria la protección le suministre el Encargante quien será responsable de los perjuicios que se causen por la omisión en el suministro a la Fiduciaria de la información relevante.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)

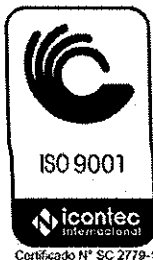


- (e) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de sus funciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente Contrato.
- (f) Rendir al Encargante cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad semestral, debiendo coincidir esta última 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 quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Una vez entregada la rendición de cuentas al Encargante, si éste no 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, la rendición de cuentas de entenderá aprobada. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, la primera rendición de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se hará con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aun 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.
- (g) Presentar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del presente Contrato, la rendición de cuentas final.
- (h) Restituir los dineros entregados por los Pre-Concesionarios si no se cumplieren las Condiciones para la entrega de Recursos, cuando éstos se los soliciten.
- (i) 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.
- (j) Responder ante el Encargante por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
- (k) Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

#### CLÁUSULA 14. DERECHOS ESPECIALES DEL ENCARGANTE

En virtud del presente Contrato, el Encargante 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.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)





- (c) Ejercer la acción de responsabilidad contra la Fiduciaria en los casos a que haya lugar.

## CLÁUSULA 15. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA

- 15.1. La Fiduciaria recibirá una comisión de dos millones de pesos (\$2.000.000,00) a la firma del contrato de fiducia.
- 15.2. La Fiduciaria recibirá a título de remuneración por los servicios prestados, una suma fija mensual equivalente un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente pagaderos mes vencido. La anterior comisión no incluye el IVA correspondiente a la tarifa vigente.
- 15.3. El incumplimiento en el pago de las comisiones, será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato o de la factura 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 Encargante.

## CLÁUSULA 16. FACTURACIÓN

Para el cobro y pago de la remuneración mensual a que se refiere la Cláusula anterior, se aplicará el siguiente procedimiento:

- (a) La Fiduciaria presentará la factura o cuenta de cobro por el valor indicado en la Cláusula anterior a más tardar el día cinco (5) de cada mes, en la que se cobrará la remuneración mensual por su gestión.
- (b) El Encargante tendrá un máximo diez (10) días hábiles a partir de la fecha de radicación física de la factura o cuenta de cobro para rechazar la misma por presentar errores o inconsistencias. En el evento en que no se presenten observaciones a las facturas o cuentas de cobro por parte del Encargante dentro del plazo antes indicado, se entenderá que estas han sido aceptadas tácitamente.
- (c) Una vez sea aprobada la factura o cuenta de cobro por parte del Encargante, éste debe realizar el pago a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la aprobación de la misma.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



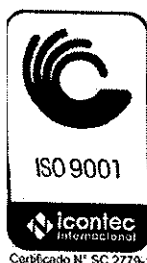
- (d) En caso de que se genere devolución de facturas o cuentas de cobro por errores o inconsistencias, se reiniciarán los plazos antes indicados.

### CLÁUSULA 17. FORMA DE PAGO

Una vez sea aprobada la factura o cuenta de cobro por parte del Encargante, éste realizará el pago a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la aprobación de la misma, mediante transferencia de fondos o consignación a la cuenta de ahorros o corrientes que se indique en el documento expedido por la Fiduciaria, salvo en los casos en que la Fiduciaria le informe al Encargante que el pago se realizará de otra forma o por otro medio, aviso que deberá ser dado por la Fiduciaria con mínimo tres (3) días hábiles de anticipación a la realización del mismo.

### CLÁUSULA 18. COMITÉ DE NEGOCIOS

- 18.1. La Fiduciaria en el Comité de Negocios de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2012, 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.
- 18.2. En la misma sesión, evaluó las circunstancias que eventualmente dieran lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza del mismo, el objeto y las instrucciones dadas por el Encargante, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como encargantes, fideicomitentes, beneficiarios o acreedores garantizados. En caso de presentarse conflicto de intereses, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Encargante.
- 18.3. La Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse a la constitución de Encargos Fiduciarios individuales por parte de Pre-Concesionarios para vincularse al Proyecto.
- 18.4. La Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la procedencia y origen lícito de los Recursos que los Pre-Concesionarios quisieren aportar a los respectivos Encargos Fiduciarios Individuales.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)





18.5. El Encargante se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los Pre-Concesionarios que pretendan constituir Encargos Fiduciarios Individuales, que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato.

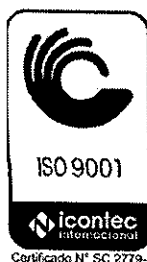
#### CLÁUSULA 19. DURACIÓN

El término de duración del presente Contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto. Sin embargo, las Partes podrán darlo por terminado de común acuerdo mediante solicitud previa y por escrito por cualquiera de las Partes a la otra con una antelación no menor a quince (15) días calendario a la fecha en que esta se haga efectiva.

#### CLÁUSULA 20. CAUSALES DE TERMINACIÓN

Habrá lugar a la terminación anticipada, unilateral e inmediata del presente Contrato en los siguientes eventos:

- (a) Por mutuo acuerdo entre las Partes, caso en el cual se deberá dejar constancia escrita de este acuerdo.
- (b) Por vencimiento del término inicial, siempre y cuando el Encargante no haya manifestado oportunamente su intención de prorrogarlo.
- (c) Por incumplimiento de alguno los deberes y obligaciones adquiridas por cualquiera las Partes.
- (d) Por extinción del objeto del presente Contrato.
- (e) Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños y/o perjuicios comprobados en desarrollo del presente Contrato.
- (f) Cuando se establezca que el Encargante tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier tipo de delitos de narcotráfico, lavado de activos, captación masiva.
- (g) Cuando el Encargante no aporte la información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
- (h) Cuando el Encargante efectúe cualquier cambio al formato de Carta de Instrucciones, sin la autorización previa de la Fiduciaria.
- (i) Por decisión judicial.
- (j) Por las demás causales señaladas en el presente Contrato y la Ley.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



## CLÁUSULA 21. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN

- 21.1. Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones impartidas por éste, y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato, poniendo a disposición del Encargante o de los Pre-Concesionarios, según corresponda, los Recursos que hubieren realizado a través de los Encargos Fiduciarios Individuales, mediante transferencia de los mismos a la cuenta que informe el Encargante o los Pre-Concesionarios, según corresponda, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la liquidación del presente Contrato.
- 21.2. Los Recursos serán entregados al Encargante o a los Pre-Concesionarios, según corresponda, junto con los Rendimientos que se hubiesen generado como consecuencia de la administración de los mismos en el Compartimento Valor Plus II de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus administrada por la Fiduciaria.
- 21.3. En caso que el Encargante al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en la dirección señalada en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los Recursos y sus Rendimientos en caso de existir y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:
- (a) Enviará una comunicación escrita al Encargante, 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 Rendimientos si los hay, para que se acerquen a reclamarlos o den las instrucciones pertinentes.
  - (b) En caso que el correo certificado de cuenta que no fue posible entregar al Encargante la comunicación por cualquier razón, el Encargante acepta que la Fiduciaria podrá proceder a depositar los Recursos y sus Rendimientos de existir a nombre del Encargante en la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus II 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 diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere la presente Cláusula, al cabo de los cuales, sin que el Encargante se haya acercado para conocer y proceder



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)





de conformidad, podrá en consecuencia la Fiduciaria proceder a levantar un acta de liquidación y terminación del Contrato.

- (c) En el evento en que el correo hubiere sido recibido por el Encargante de acuerdo con el informe que presente la respectiva empresa de mensajería, una vez transcurridos diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha certificada como recibido, el Encargante no hubiere manifestado su inconformidad y/o no hubieren dado instrucciones en cuenta a la restitución de los Recursos, los documentos se entenderán aprobados y la Fiduciaria procederá de conformidad con lo señalado en el literal anterior.

## CLÁUSULA 22. PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN

22.1. Terminado el presente Contrato por la ocurrencia de alguna de las causales previstas en el mismo ó en el Artículo 1240 del Código de Comercio, se observarán las siguientes reglas para la liquidación del Contrato:

- (a) La Fiduciaria remitirá a la dirección registrada por el Encargante la rendición de cuentas y estados financieros correspondientes, para liquidar el Contrato.  
(b) La Fiduciaria remitirá el acta de liquidación del Contrato.

22.2. Los documentos a que hace referencia la presente Cláusula, se entenderán aprobados si no son objetados por el Encargante dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al del envío respectivo.

22.3. Las facturas adeudadas por el Encargante a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

## CLÁUSULA 23. PERFECCIONAMIENTO

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

23.2. Este Contrato se firma en cinco (5) ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder del Encargante y uno 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



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



en una fecha posterior, ya que para todos los efectos legales se tendrá como la fecha de perfeccionamiento la primera.

## CLÁUSULA 24. COSTOS Y GASTOS

Los costos que ocasionen el presente Contrato y su terminación, al igual que los gastos para el desarrollo del presente Contrato que tenga relación directa con su cumplimiento, serán con cargo del Encargante, conforme a las instrucciones que en tal sentido imparta el Encargante.

## CLÁUSULA 25. IMPUESTOS

25.1 Para efectos fiscales y demás costos de legalización, el presente Contrato no genera Impuesto de Timbre. En todo caso, de causarse dicho impuesto, el mismo estará a cargo del Encargante.

25.2 La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes.

## CLÁUSULA 26. INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES

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

26.2. 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 27. CONFIDENCIALIDAD

27.1. 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

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

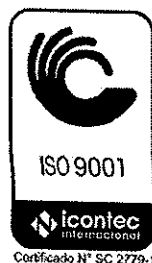
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



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 "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, o que medie solicitud de una autoridad competente.

- 27.2. 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.
- 27.3. 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 28. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN**

- 28.1. El Encargante autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.
- 28.2. 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. Así mismo el Encargante 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.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



## CLÁUSULA 29. CESIÓN

El Encargante podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, con la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria, para lo cual la Fiduciaria exigirá al 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 negará la autorización.

Adicionalmente, para la cesión contractual del Encargante se requiere autorización de los Pre-Concesionarios la cual se hará constar en un documento escrito debidamente firmado por el Inversista Comprador que debe ser adjuntado por el Encargante al momento de la cesión.

## CLÁUSULA 30. INDEMNIDAD

30.1. El Encargante defenderá, indemnizará y mantendrá libre de responsabilidad a la Fiduciaria, sus directores, empleados y agentes de toda pérdida, responsabilidad, acción, demanda, daños y perjuicios que surjan como resultado de cualquier reclamo, acción o proceso efectuado o entablado contra de la Fiduciaria por un tercero como resultado de una violación de las obligaciones del Encargante aquí estipuladas, o que se relacione con las mismas, o del cumplimiento por parte de la Fiduciaria de las instrucciones dadas por el Encargante, durante el desarrollo del presente contrato y aún después de su cancelación terminación y liquidación.

30.2. En el evento de presentarse durante la vigencia del presente Contrato y aún después de su terminación, demandas y/o litigios contra la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Encargo Fiduciario y contra la Fiduciaria misma, el Encargante se obliga a asumir con recursos propios, incluyendo pero sin limitarse a ello, los gastos, costos, costas derivadas del proceso que se requieran para la defensa del Encargo Fiduciario, así como honorarios de abogados y los demás requeridos para una adecuada defensa.

30.3. En el evento de que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la Fiduciaria o al presente encargo, la Fiduciaria se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente al Encargante, 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 presente Encargo según sea el caso.

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)





### CLÁUSULA 31. 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 autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

### CLÁUSULA 32. 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 Encargante 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 33. 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 tal 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.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



## CLÁUSULA 34. NEGOCIACIÓN DIRECTA

- 34.1. 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.
- 34.2. 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.
- 34.3. 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.
- 34.4. 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, Partes no puedan resolver sus diferencias directamente se aplicará lo establecido en la Cláusula Compromisoria contenida en este Contrato.

## CLÁUSULA 35. CLÁUSULA COMPROMISORIA

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, salvo por lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones que el Encargante adeude a la Fiduciaria y que se registrarán 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, de acuerdo con las siguientes reglas.



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 - 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) - [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



- (a) El Tribunal estará integrado por un (1) Arbitro.
- (b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición 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 en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (e) Los costos y gastos se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida.

### CLÁUSULA 36. 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 37. 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 38. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a la otra, 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.

### CLÁUSULA 39. 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 que tengan el mismo objeto. En caso de que alguna disposi-

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



ción de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

#### **CLÁUSULA 40. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

La mera tolerancia, por una de las Partes, respecto del incumplimiento de las obligaciones de la otra parte, 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 y/o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

#### **CLÁUSULA 41. EXPLICACIONES Y ENTENDIMIENTOS**

41.1. 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.

41.2. 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 42. INTERPRETACIÓN**

Las Partes reconocen que las estipulaciones contenidas en este Contrato han sido objeto de amplia y completa negociación y representan el acuerdo completo de las Partes. Las Partes convienen que los términos y condiciones de este Contrato no serán interpretados a favor o en contra de ninguna de estas, en razón que cualquiera de las Partes haya participado en la preparación de este Contrato. Los encabezamientos que contiene este Contrato son sólo para conveniencia del lector y no podrán ser utilizados para determinar los derechos de las Partes.

#### **CLÁUSULA 43. 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.



Certificado N° SC 2779-1

**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



#### CLÁUSULA 44. DIVISIBILIDAD

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 45. MODIFICACIONES

45.1. 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 sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.

45.2. 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 46. INCOMPATIBILIDAD

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos, la Carta de Instrucciones de los Pre-Concesionarios o cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

#### CLÁUSULA 47. 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 48. DOMICILIO

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



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)



*Handwritten signature*

## CLÁUSULA 49. ANEXOS

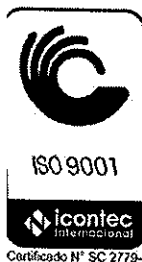
Los siguientes documentos hacen parte integral de este Contrato de Transacción y están incorporados al mismo por la siguiente referencia:

- 49.1. Anexo A: Copia del certificado de existencia y representación legal del Encargante
- 49.2. Anexo B: Copia del certificado de funcionamiento de la Fiduciaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 49.3. Anexo C: Formato de Carta de Instrucciones.

## CLÁUSULA 50. NOTIFICACIONES

- 50.1. 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.
- 50.2. Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

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

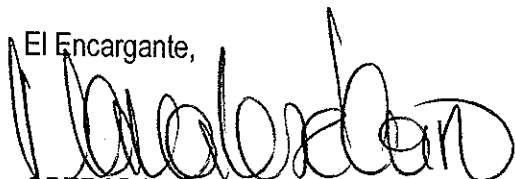


**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781  
**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184  
**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824  
**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208  
**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444  
[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)

- 50.3. 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.
- 50.4. 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.
- 50.5. 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.

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 ocho (8) días del mes de julio del año dos mil trece (2013) en cinco (5) ejemplares del igual tenor literal y valor probatorio, para cada una de las Partes.

El Encargante,

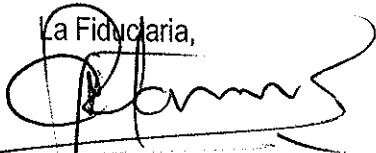


**OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.**

**MARIA JOSE CARO CIFUENTES**

Representante Legal

La Fiduciaria,



**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

**CÉSAR AUGUSTO PAEZ MENDOZA**

Representante Legal



**Bogotá:** Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

**Medellín:** Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

**Cali:** Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

**Barranquilla:** Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

**Bucaramanga:** Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

[contactenos@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:contactenos@fiduciariacorficolombiana.com) – [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)

