

MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. RADICACIÓN 2025088446-023-000 DEL 27 DE ENERO DE 2026.

DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Numeral 20) Definiciones Parágrafo Cuarto Cláusula Segunda Parágrafo Cuarto Cláusula Segunda	Mora en el aporte de los Fideicomitentes
Segunda	Los activos corresponden a los recursos dinerarios derivados de los cánones de arrendamiento.
Numeral 15) cláusula Segunda	Entrega de rendimientos mensuales a los Fideicomitentes inversionistas.
Once Numeral 11.3	Obligaciones de los Fideicomitentes Inversionistas
Décima Sexta	Gastos y Costos
Vigésima Tercera	Cesión y Derecho de Preferencia
Vigésima Cuarta	Enajenación de Inmueble y Derecho de Arrastre
Trigésima Primera	El riesgo la inversión es del inversionista, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Trigésima Octava Trigésima Novena	Los órganos asesores y/o administradores
Trigésima Novena	Administración y Gestión Inmobiliaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS

1. _____ sociedad comercial constituida mediante _____ representada legalmente por _____ todo lo cual es acreditado con el Certificado de Existencia y Representación Legal emitido por la Cámara de Comercio de _____, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará “**EL FIDEICOMITENTE GESTOR**”;
2. _____ sociedad comercial constituida mediante _____ representada legalmente por _____ todo lo cual es acreditado con el Certificado de Existencia y Representación Legal emitido por la Cámara de Comercio de _____, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará “**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**”;
3. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** con NIT. 860.048.608-5, sociedad de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública Número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (05) de abril de mil novecientos setenta y seis (1976), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, distinguida en la matrícula mercantil No. 00073843 del tres (3) de mayo de mil novecientos setenta y seis (1976), autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución número S.B. 223 del 12 de enero de 1979, sociedad representada legalmente por _____, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. _____, quien actúa en su calidad de _____ suplente del Gerente General y por tanto, Representante Legal, todo

lo que consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, copia de los cuales se adjuntan, la cual en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará “ **LA FIDUCIARIA**”

Quienes de manera conjunta nos denominaremos las “Partes”, hemos convenido en celebrar el siguiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** (en adelante el “**CONTRATO DE FIDUCIA**” o el “**CONTRATO**”), que se denominará “**FIDEICOMISO _____**”, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que EL FIDEICOMITENTE GESTOR tiene por objeto social entre otras, la inversión en activos inmobiliarios y la administración de dichos bienes en favor de terceros.
2. Que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE fue constituido mediante _____ de fecha _____, el cual ostenta la titularidad del derecho de dominio del(os) INMUEBLE(S).
3. Que LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, y así lo ratifican expresamente con la suscripción del presente CONTRATO DE FIDUCIA: i) Que no tienen a su cargo obligaciones, ni contingencias distintas a las que declaran como pasivos y contingencias en los estados financieros aportados a la FIDUCIARIA, para efectos de la celebración del presente CONTRATO. ii) Que con la celebración del presente CONTRATO no desmejoran, ni afectan, ni se otorgan en fraude a los intereses de sus actuales acreedores, ni propician su estado de insolvencia y por lo tanto no causan perjuicios a sus acreedores anteriores a la celebración del mismo. iii) Que poseen bienes suficientes para satisfacer las obligaciones contraídas con anterioridad al presente CONTRATO y que la transferencia de los dineros que se realiza se efectúa en forma lícita y de buena fe con relación a los posibles acreedores anteriores a la fecha. iv) Que por la transferencia real de la propiedad que conlleva la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA, los bienes fideicomitidos no forman parte de la prenda general de acreedores de los FIDEICOMITENTES y en cambio sólo están destinados al cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA (diferentes a las obligaciones garantizadas del FIDEICOMITENTE APORTANTE en el marco del contrato de fiducia constitutivo de aquel). v) Que no existen a su cargo obligaciones vencidas que puedan derivarse en litigios o acciones legales que puedan restringir y/o imponer eventualmente alguna limitación en la capacidad de los FIDEICOMITENTES para ejecutar el presente CONTRATO DE FIDUCIA. vi) Que no conoce de la existencia de acciones y/o actuaciones judiciales y/o administrativas que recaigan o puedan recaer sobre los bienes que se transfieren al FIDEICOMISO. vii) Que se encuentran válidamente constituidos y actualmente existentes bajo las leyes colombianas, que cuentan con la facultad, la capacidad corporativa, y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar, y que cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley. viii) Que tienen la facultad, capacidad corporativa y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente CONTRATO. ix) Que declaran que previo a la celebración del presente CONTRATO DE FIDUCIA realizaron por su cuenta y responsabilidad, y de manera independiente con sus propios asesores, todo el análisis tributario y contable del esquema que se estructura en virtud del presente CONTRATO DE FIDUCIA, sin que la FIDUCIARIA hubiere asesorado o participado de manera alguna en el desarrollo de dicho análisis.
4. Que el presente CONTRATO fue analizado, verificado y aceptado por cada una de las Partes y sus Cláusulas son el resultado del acuerdo libre entre ellas. En consecuencia, las Partes declaran que han

obtenido la información suficiente sobre el esquema fiduciario que se estructura mediante el presente documento, especialmente en el alcance de las obligaciones de las Partes.

Con base en las anteriores consideraciones, las Partes acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRELIMINAR. - DEFINICIONES: Para los efectos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1. ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES:** Es el máximo órgano del FIDEICOMISO y estará conformado por los FIDEICOMITENTES, en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato.
- 2. BENEFICIARIOS:** Será el mismo FIDEICOMITENTE GESTOR, el FIDEICOMITENTE APORTANTE y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en la misma proporción de su participación en los DERECHOS FIDUCIARIOS derivados del presente FIDEICOMISO, quienes así mismo serán registrados en el FIDEICOMISO.
- 3. BIENES o BIENES FIDEICOMITIDOS:** Se entenderá por estos: (i) El (os) INMUEBLE(s) transferido(s) al presente FIDEICOMISO por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, (ii) los RECURSOS dinerarios derivados de los cánones de arrendamiento provenientes del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y/o recursos derivados de los contratos de explotación comercial, (iii) los rendimientos generados por los RECURSOS dinerarios administrados en virtud del presente FIDEICOMISO, en caso que los hubiere, (iv) los RECURSOS dinerarios que aporte directamente el FIDEICOMITENTE GESTOR para la constitución del presente FIDEICOMISO, (v) los RECURSOS aportados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS para cubrir los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO derivados del presente FIDEICOMISO incluido el pago de comisiones fiduciarias, y (vi) los RECURSOS administrados en el FONDO DE RESERVA.
- 4. CÁNONES DE ARRENDAMIENTO Y/O RECURSOS DERIVADOS DE LOS CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL:** Se entenderá por estos todos los RECURSOS dinerarios que ingresarán a una cuenta de ahorros y/o corriente a nombre del FIDEICOMISO, derivados del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, los cuales serán facturados y recibidos por el FIDEICOMISO; así mismo significan los demás RECURSOS derivados de los contratos de explotación económica que suscriba el FIDEICOMISO en calidad de arrendador o concedente, para entregar a cualquier título a un tercero la tenencia del INMUEBLE.
- 5. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y/O OTROS CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL:** Corresponde a: (i) el contrato de arrendamiento inicial celebrado sobre el (los) INMUEBLE(S) con _____ que actualmente se encuentra vigente y cuya posición contractual de arrendador será cedida al FIDEICOMISO objeto del presente CONTRATO, y (ii) los contratos que llegare a suscribir la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del presente FIDEICOMISO, en calidad de arrendador o concedente, en virtud de los cuales se conceda el uso y goce del INMUEBLE a un arrendatario o tenedor, en el marco de los cuales la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del presente FIDEICOMISO reciba por parte de estos como contraprestación el respectivo CANON DE ARRENDAMIENTO o remuneración respectiva.
- 6. COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO:** Significan todos los emolumentos a que se refiere la Cláusula Décima Sexta del presente CONTRATO.

7. **CONTRATOS DE ADHESIÓN:** Corresponde a los Contratos que suscribirán los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA para la vinculación de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS al FIDEICOMISO. El modelo del CONTRATO DE ADHESIÓN constituye el Anexo No. 01,
8. **DESTINATARIOS DE GIROS:** Serán las personas que por escrito indique el FIDEICOMITENTE GESTOR, a quienes la FIDUCIARIA deberá realizar los giros en los montos que instruya el FIDEICOMITENTE GESTOR con los RECURSOS existentes y disponibles en el FONDO DE RESERVA o en el FIDEICOMISO de no haber RECURSOS en dicho FONDO DE RESERVA, o, de no haber RECURSOS en el FIDEICOMISO, con los RECURSOS propios adicionales que los FIDEICOMITENTES transfieran al presente FIDEICOMISO, previa solicitud que les realice la FIDUCIARIA por instrucción del FIDEICOMITENTE GESTOR. Esto, para efectos de atender los gastos asociados a la propiedad del INMUEBLE de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO. Dichos DESTINATARIOS DE GIROS no ostentan la calidad de BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO ni hacen parte del presente FIDEICOMISO.
9. **DERECHOS FIDUCIARIOS:** Corresponde a los derechos fiduciarios derivados del presente FIDEICOMISO, de los cuales son titulares los FIDEICOMITENTES.
10. **FIDEICOMITENTES:** Serán conjuntamente EL FIDEICOMITENTE GESTOR, el FIDEICOMITENTE APORTANTE y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS.
11. **FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Tiene el significado que se le asigna en la comparecencia del presente CONTRATO.
12. **FIDEICOMITENTE GESTOR:** Tiene el significado que se le asigna en la comparecencia del presente CONTRATO.
13. **FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS:** Son todas aquellas personas naturales y jurídicas a quienes el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE GESTOR cederán los DERECHOS FIDUCIARIOS incluyendo la calidad de BENEFICIARIOS que ostentan aquellos en el FIDEICOMISO, quienes igualmente serán los FIDEICOMITENTES FUTUROS y suscribirán los respectivos CONTRATO DE ADHESION con el fin de vincularse al FIDEICOMISO.
14. **FIDEICOMITENTES FUTUROS:** Corresponde a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS quienes se vinculen al presente FIDEICOMISO en virtud del CONTRATO DE ADHESIÓN..
15. **FIDUCIARIA:** Tiene el significado que se le asigna en la comparecencia del presente CONTRATO.
16. **FIDUSAP:** Es la plataforma web denominada FIDUSAP, la cual permite armonizar la instrucción de giro y las condiciones que se definen más adelante, con la información financiera y operativa que registra el Negocio Fiduciario. Los giros que debe realizar LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente CONTRATO serán registrados de manera directa por el FIDEICOMITENTE GESTOR a través del módulo FIDUPAGOS de dicha plataforma.
17. **FONDO DE RESERVA:** Es una provisión mensual de RECURSOS que se realizará con el fin de atender los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO para el cuidado y administración del INMUEBLE, así como los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD. En este fondo se aperturarán las subcuentas previstas en el numeral 8.2 del presente CONTRATO, para provisiones de mantenimiento del INMUEBLE, seguros, prediales, avalúos y retenciones, y se aprovisionarán de acuerdo con los

términos definidos en el presente CONTRATO y con las instrucciones que para tal efecto imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR.

- 18. GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD:** Se refiere a los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO asociados a la propiedad del INMUEBLE, los cuales deberá cubrir el FIDEICOMISO con los RECURSOS depositados en el FONDO DE RESERVA o de ser insuficientes, con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO o directamente con RECURSOS adicionales transferidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS. Los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO asociados a la propiedad del INMUEBLE, son, pero no se limitan al pago de impuestos, valorizaciones, tributos, pago de pólizas de seguros, reparaciones necesarias, gastos de reposición y demás erogaciones relacionadas, y los demás que indique el FIDEICOMITENTE GESTOR a la FIDUCIARIA por escrito.

Es entendido y aceptado por las Partes que los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD del INMUEBLE, relacionados con el impuesto predial, serán pagados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y reembolsados por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS a prorrata de su inversión y del momento en el que ingresen en el _____ al FIDEICOMISO, de modo que los recursos requeridos para tal efecto, serán depositados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE al FONDO DE RESERVA una vez éstos sean solicitados por el FIDEICOMITENTE GESTOR con su correspondiente soporte.

- 19. INMUEBLE:** Se refiere inicialmente y conjuntamente a los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. _____ y _____, de la oficina de registro de instrumentos públicos de _____ los cuales cuentan con el uso exclusivo de _____ parqueaderos y _____ garajes comunes de visitantes y, así como los demás inmuebles que posteriormente sean transferidos al FIDEICOMISO previa aprobación de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA según sus políticas en materia de SARLAFT y conocimiento del cliente. El INMUEBLE deberá ser transferido al FIDEICOMISO, a más tardar al cumplimiento del sesenta (60) día hábil siguiente a la suscripción del presente CONTRATO DE FIDUCIA, a paz y salvo por todo concepto.
- 20. ORDENADOR DE GIROS/PAGOS:** Se entenderá como ordenador de giros/pagos el FIDEICOMITENTE GESTOR autorizado en virtud del presente CONTRATO para instruir giros/pagos a la FIDUCIARIA con cargo a los RECURSOS y sujeto a las directrices establecidas en el presente CONTRATO.
- 21. RECURSOS:** Significan (i) los aportes que realicen los FIDEICOMITENTES; (ii) los provenientes de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, y, (iii) en general, todos los recursos económicos que ingresen al FIDEICOMISO.
- 22. REPORTE MENSUAL DEL GESTOR:** Significa el reporte mensual que deberá elaborar y entregar antes del décimo (10) día hábil de cada mes calendario EL FIDEICOMITENTE GESTOR en favor de los FIDEICOMITENTES.
- 23. REPORTE MENSUAL DE LA FIDUCIARIA:** Significa el reporte mensual que deberá elaborar y entregar la FIDUCIARIA, antes del quinto (5) día hábil de cada mes calendario al FIDEICOMITENTE GESTOR y a los demás FIDEICOMITENTES; el cual deberá incluir como mínimo la siguiente información del mes calendario inmediatamente anterior: (i) la descripción de la cartera existente relacionada con el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, (ii) el manejo de los RECURSOS y saldos, (iii)

la relación y soportes de pagos de comisión de gestión, (iv) la descripción y soporte de erogaciones realizadas por concepto de GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD y COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO, (v) los hechos imprevistos que surjan durante la ejecución del presente contrato que la FIDUCIARIA. (vi) estados financieros.

24. REPORTE DE INFORMACIÓN RELEVANTE DEL GESTOR: Significa el reporte que deberá elaborar y entregar el FIDEICOMITENTE GESTOR en favor de los demás FIDEICOMITENTES, y que contendrá la información comercial, técnica o de cualquier otra índole, que deba ser conocida por todos los FIDEICOMITENTES y que se encuentre por fuera de los temas de deliberación y decisión de los órganos de gobierno corporativo del FIDEICOMISO de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO DE FIDUCIA.

PRIMERA.- NATURALEZA: El presente es un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, de derecho privado que se rige en primer lugar por las estipulaciones de este documento y en lo no previsto, por las normas del Código de Comercio, del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas concordantes. Los BIENES FIDEICOMITIDOS del FIDEICOMISO constituyen un PATRIMONIO AUTÓNOMO independiente y separado de los patrimonios de las Partes, y se encuentran destinados exclusivamente a los fines del presente CONTRATO.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA: El presente CONTRATO tiene por objeto la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO” _____ para la realización de las siguientes actividades:

1. Que la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del presente FIDEICOMISO, mantenga la titularidad jurídica del INMUEBLE, mientras que la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES así se lo delegue en la forma prevista en el presente documento.
2. Que la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del presente FIDEICOMISO pueda enajenar el INMUEBLE cuando la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES así lo instruya y en la forma que se decida en dicha ASAMBLEA, sin perjuicio de lo establecido en el presente CONTRATO.
3. Que la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del presente FIDEICOMISO, cuando la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES así lo instruya en la forma prevista en el presente documento, adquiera otros inmuebles para administrar dentro del presente FIDEICOMISO.
4. Que la FIDUCIARIA como vocera y administradora del presente FIDEICOMISO adelante las gestiones establecidas en este CONTRATO y en instrucciones que por escrito le imparta la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES o el FIDEICOMITENTE GESTOR conforme a lo previsto en el presente CONTRATO, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este CONTRATO. En el evento que las instrucciones impartidas por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES o el FIDEICOMITENTE GESTOR sean contradictorias, primarán las instrucciones impartidas por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES debidamente deliberadas en la forma prevista en el presente documento. Se deja de presente que solo las ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES y/o el FIDEICOMITENTE GESTOR, impartirán instrucciones a la FIDUCIARIA.
5. Registrar la adhesión de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, una vez los recursos dinerarios sean efectivamente consignados por los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS en la cuenta abierta a nombre del patrimonio autónomo FIDEICOMISO _____ indicada en el documento de Adhesión , o en

la cuenta abierta a nombre del FIDEICOMITENTE GESTOR según sea el caso, de conformidad con lo acordado por las partes del contrato de adhesión respectivo.

6. Reciba del FIDEICOMITENTE APORTANTE y de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, las sumas de dinero que estos transfieran a título de fiducia mercantil, para cubrir los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO dentro de los cuales se encuentra el pago de comisiones fiduciarias.
7. Que la FIDUCIARIA entregue a título de comodato precario el INMUEBLE al FIDEICOMITENTE GESTOR, mientras el INMUEBLE no se encuentre arrendado.
8. Que la FIDUCIARIA como vocera y administradora del presente FIDEICOMISO: (i) celebre el contrato de cesión de la posición contractual de arrendador del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO actualmente suscrito sobre el INMUEBLE. (ii) Previa instrucción del FIDEICOMITENTE GESTOR, celebre otros CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO sobre el INMUEBLE en calidad de arrendador o concedente. (iii) Facture los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, intereses de mora, y en general, las obligaciones dinerarias derivadas del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (iv) Reciba y administre los RECURSOS derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.
9. La FIDUCIARIA como vocera del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y como arrendadora, única y exclusivamente ejercerá frente a los arrendatarios funciones relacionadas con el recibo de recursos dinerarios y la facturación de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, intereses de mora, recibo de dinero por concepto de sanciones y/o penalidades y demás conceptos dinerarios derivados de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, quedando a cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR quien obra en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES, el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE GESTOR..
10. Administrar los RECURSOS en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA acorde con el perfil que se establece en este CONTRATO o en las cuentas de ahorro según las instrucciones que para tal efecto imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR, diferentes a los RECURSOS derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, los cuales serán administrados en cuentas de ahorro.
11. Dar apertura a una cuenta de ahorros a nombre del FIDEICOMISO donde se depositen los RECURSOS derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.
12. Constituir con los RECURSOS provenientes de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, el FONDO DE RESERVA en los términos establecidos en el presente CONTRATO.
13. Transferir al FIDEICOMITENTE GESTOR o a los DESTINATARIOS DE GIROS por instrucción de aquel, los RECURSOS administrados en el FONDO DE RESERVA para atender los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD.
14. Entregar en común y proindiviso a quienes se encuentren registrados como titulares de DERECHOS FIDUCIARIOS, el INMUEBLE al momento de la liquidación del presente FIDEICOMISO, en proporción a su participación en los DERECHOS FIDUCIARIOS, siempre que el INMUEBLE no haya sido transferido a un tercero previo a su liquidación de acuerdo con instrucción previa de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES. Los costos y gastos asociados a dicha transferencia serán asumidos directamente por los FIDEICOMITENTES.

15. Girar de manera mensual, a favor de los FIDEICOMITENTES y en la proporción y montos instruidos por el FIDEICOMITENTE GESTOR, y con cargo a los RECURSOS, los rendimientos económicos derivados de la explotación de los INMUEBLES, previo (i) pago de los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO a los que haya lugar, y (ii) apropiación de los RECURSOS requeridos para mantener provisionado el FONDO DE RESERVA y sus respectivas subcuentas. La liquidación de las retenciones y descuentos fiscales a que haya lugar, deberá ser realizada por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, de conformidad con las normas legales vigentes. No obstante el FIDEICOMITENTE deberá adjuntar el soporte tributario que sea necesario para liquidar, declarar, retener y pagar los descuentos tributarios nacionales y territoriales a que haya lugar.
16. Realizar por instrucción del FIDEICOMITENTE GESTOR operaciones de endeudamiento del FIDEICOMISO con entidades financieras vigiladas por las Superintendencia Financiera de Colombia, por montos que no superen el treinta por ciento (30%) del valor del avalúo comercial del INMUEBLE según el avalúo realizado por el FIDEICOMITENTE GESTOR con cargo a los recursos disponibles y administrados en el presente FIDEICOMISO, quien deberá gestionar la elaboración de dicho avalúo ante un evaluador inscrito en el Registro Abierto de evaluadores del lugar donde se encuentre INMUEBLE, el cual será previamente informado por el FIDEICOMITENTE GESTOR y aceptado por la FIDUCIARIA.

Se deja de presente que única y exclusivamente se adelantarán operaciones de endeudamiento con el fin de obtener recursos para realizar mejoras o adecuaciones locativas sobre el INMUEBLE.

En el evento que se obtenga el endeudamiento, servirán como fuente de pago del mismo los recursos dinerarios derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO. Cuando los recursos derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO resultaren insuficientes para cumplir con la fuente de pago a favor de la(s) entidad(es) financiera(s) que otorguen el crédito, la FIDUCIARIA solicitará recursos dinerarios al FIDEICOMITENTE GESTOR quien de la misma forma requerirá aportes adicionales a los demás FIDEICOMITENTES, y en los tiempos en que los aportes adicionales deban ser pagados. Se deja de presente que, ni el INMUEBLE ni el FIDEICOMISO, servirán ni constituirán garantía a favor de las entidades financieras que otorguen el crédito, no obstante lo anterior, en el evento que las entidades financieras requieran que el presente FIDEICOMISO sea o se constituya en garantía al pago de las obligaciones adquiridas a su favor, se deberá modificar el presente CONTRATO en su objeto y naturaleza.

Cualquier operación de endeudamiento que supere este monto deberá ser previamente aprobado por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES en la forma prevista en el presente documento.

PARÁGRAFO PRIMERO:, Ante un caso de incumplimiento en los pagos o mora por parte de cualquier arrendatario bajo los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, la FIDUCIARIA como vocera y administradora del presente FIDEICOMISO con la suscripción del presente CONTRATO otorga poder al FIDEICOMITENTE GESTOR, para que adelante dichas gestiones de cobro. Lo anterior sin perjuicio de los poderes que la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO titular de dominio de los INMUEBLES, otorgará a los respectivos apoderados que instruya el FIDEICOMITENTE GESTOR para que lleven a cabo la defensa de que se trate.

En todo caso, la FIDUCIARIA como vocera del presente FIDEICOMISO emitirá electrónicamente la factura derivada del CANON DE ARRENDAMIENTO y la radicará a la cuenta de correo electrónico suministrada por los arrendatarios o tenedores conforme los procedimientos y normas establecidos para ello. Los arrendatarios o tenedores deberán contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que les permitan acceder a la factura que les sea radicada en su cuenta de correo electrónico, el no cumplimiento de lo anterior será causal de terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO deberá quedar claramente establecido que las obligaciones de hacer que se deriven para el arrendador, tales como, pero sin limitarse, a la realización de mejoras, recibir el INMUEBLE arrendado a la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, y aquellas diferentes a la (i) facturación y recaudo de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO intereses de mora, sanciones y/o penalidades y demás recibo de recursos derivados de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO; y (ii) la generación de facturas para reintegros; serán de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE GESTOR en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: la FIDUCIARIA adelantará las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO.

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido y aceptado por la FIDUCIARIA, que en el evento de mora de uno o cualquiera de los FIDEICOMITENTES respecto a los recursos que deben aportar al presente FIDEICOMISO, previo agotamiento del procedimiento previsto en el PARÁGRAFO TERCERO de la CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA del presente CONTRATO, la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES decidirá respecto de la situación en mora, y de conformidad con lo que en sede de dicho órgano se defina, el FIDEICOMITENTE GESTOR instruirá a la FIDUCIARIA para que (i) tome nota en los registros del FIDEICOMISO de la existencia de la garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES en mora, en el porcentaje del monto adeudado a favor del FIDEICOMISO,; o (ii) una vez agotado el derecho de preferencia contenido en la Cláusula Vigésima Tercera, registre la cesión a favor del(los) respectivo(s) FIDEICOMITENTE(s) que haya(n) ejercido dicho derecho en el porcentaje de los DERECHOS FIDUCIARIOS de los cuales era titular el FIDEICOMITENTE en mora, el cual debe equivaler al valor del monto adeudado y asumido por los FIDEICOMITENTES respectivos. En el caso que no se ejerza el derecho de preferencia aquí indicado por algún FIDEICOMITENTE, los DERECHOS FIDUCIARIOS serán cedidos al FIDEICOMITENTE GESTOR (aceptando por este medio de manera irrevocable el FIDEICOMITENTE GESTOR mantenerlos sin ejercer el derecho de voto que confieren durante su tenencia ni recibir distribución alguna de recursos por dicha participación), para que éste proceda a ofrecerlos a terceros interesados. Todos los recursos de la cesión de dichos DERECHOS FIDUCIARIOS a terceros se destinarán a cubrir las deudas de los FIDEICOMITENTES cuya participación se ha reducido en todo o en parte a razón de la mora en sus obligaciones con el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO: Penalidades por incumplimiento de las Partes:

Parte	Conducta sancionada / incumplimiento	Penalidad / sanción
FIDEICOMITENTES	Mora en el pago de aportes. --Parágrafo Cuarto Cláusula Segunda.	Intereses moratorios a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, definición de tratamiento en ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES y registro de garantía mobiliaria a favor del FIDEICOMISO, por el monto adeudado.
FIDEICOMITENTE GESTOR, FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDUCIARIA	Conflicto de interés -Cláusula Trigésima Séptima.	Perjuicios acciones a que haya lugar.

FIDEICOMITENTE GESTOR	Incumplimiento de sus obligaciones. -Cláusula Cuadragésima Segunda.	Remoción de su cargo como gestor.
------------------------------	--	--

TERCERA.- PARTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA: Son Partes en el presente CONTRATO, las siguientes:

FIDEICOMITENTE GESTOR: en _____ de porcentaje de derechos fiduciarios.

FIDEICOMITENTE APORTANTE: _____ de porcentaje de derechos fiduciarios.

FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS: Los que de tiempo en tiempo suscriban el CONTRATO DE ADHESIÓN. El porcentaje de participación de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS estará determinado por el monto de los RECURSOS dinerarios que aporten al presente FIDEICOMISO y para cubrir los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO, incluido el pago de comisiones, el cual, a su vez, se traducirá en DERECHOS FIDUCIARIOS.

FIDUCIARIA: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

BENEFICIARIOS: Serán conjuntamente los FIDEICOMITENTES en el porcentaje de su participación en el presente FIDEICOMISO.

CUARTA.- BIENES FIDEICOMITIDOS: Constituyen BIENES FIDEICOMITIDOS los siguientes:

1. La suma de _____
2. El INMUEBLE transferido por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y las mejoras que se lleguen a efectuar sobre el mismo por los FIDEICOMITENTES o que aprobadas serán asumidas por éstos últimos.
3. Los RECURSOS dinerarios que aporten directamente los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y el FIDEICOMITENTE APORTANTE para la constitución del presente FIDEICOMISO y para cubrir los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO, incluido el pago de comisiones.
4. Los RECURSOS derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO provenientes del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
5. Los rendimientos generados por los RECURSOS dinerarios administrados en virtud del presente FIDEICOMISO.
6. Los RECURSOS administrados en el FONDO DE RESERVA.

QUINTA. - LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS Y CONSTITUCIÓN DE COMODATO:

- 4.1 **LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** El FIDEICOMITENTE APORTANTE a través de sus fideicomitentes, se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del INMUEBLE que ingresará al

FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo frente a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, al FIDEICOMITENTE GESTOR y a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, sino también frente a terceros a quien el FIDEICOMISO transfiera el INMUEBLE o sus desmembraciones, haciendo suyas, el FIDEICOMITENTE APORTANTE a través de sus FIDEICOMITENTES dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que el FIDEICOMITENTE APORTANTE y los FIDEICOMITENTES, según sea el caso, han autorizado a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad del bien INMUEBLE.

Si en el bien INMUEBLE llegaren a realizarse mejoras por el arrendatario del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO aprobadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR previa decisión de los FIDEICOMITENTES en los términos del presente CONTRATO, los FIDEICOMITENTES se obligan a responder por ellas ante la FIDUCIARIA, ante el FIDEICOMISO y ante terceros.

Serán a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD que se causen y liquiden sobre el INMUEBLE, relacionados con el impuesto predial, los cuales le serán reembolsados a medida que se cedan los DERECHOS FIDUCIARIOS a favor de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en proporción a su participación como adquirentes. Por su parte, serán a cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES, con cargo a los RECURSOS disponibles en el FONDO DE RESERVA y en su defecto, con cargo a los RECURSOS, todos los demás GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD, incluyendo gastos e impuestos que se causen o liquiden respecto del INMUEBLE y del FIDEICOMISO, con posterioridad a la firma del presente CONTRATO.

El FIDEICOMITENTE APORTANTE por instrucción de sus fideicomitentes, hará la transferencia del INMUEBLE a paz y salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones. En todo caso, el FIDEICOMITENTE GESTOR en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES se obliga a mantener el INMUEBLE a paz y salvo por tales conceptos con cargo a los RECURSOS del FONDO DE RESERVA, durante toda la vigencia del presente CONTRATO, para efectos de los cuales la FIDUCIARIA ejecutará las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GESTOR para efectuar el pago de los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD del INMUEBLE.

Se deja de presente que el INMUEBLE será transferido de manera posterior a la firma del presente CONTRATO mediante escritura pública. El FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá el INMUEBLE mediante escritura pública la cual se deberá suscribir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la firma del presente CONTRATO. Si transcurrido el término antes mencionado el FIDEICOMITENTE APORTANTE no ha otorgado la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al presente FIDEICOMISO, las Partes podrán suscribir un otrosí al presente CONTRATO a fin de definir una nueva fecha para tal efecto. No obstante lo anterior es entendido por las partes del presente CONTRATO, que hasta tanto no se transfiera el INMUEBLE al presente FIDEICOMISO, el mismo no podrá entrar en operación en relación al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y la recepción de los recursos derivado del mismo, debido a la ausencia del bien fideicomitado.

Mientras el INMUEBLE se encuentre en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el FIDEICOMITENTE GESTOR se obliga a asumir en nombre propio y en representación de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y del FIDEICOMITENTE APORTANTE, y con cargo a los RECURSOS del FONDO DE RESERVA, todos los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD tales como cuotas de administración extraordinarias aplicables, así como los demás que se lleguen a generar, liberando de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.

4.2 CONSTITUCIÓN DE COMODATO: La FIDUCIARIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO (en calidad de COMODANTE) entregará al FIDEICOMITENTE GESTOR (en calidad de COMODATARIO) y en

nombre y representación de los FIDEICOMITENTES, la custodia y tenencia del INMUEBLE siempre que el mismo o una parte de éste, no se encuentre arrendado, a título de comodato precario.

Con la suscripción del presente documento, el FIDEICOMITENTE GESTOR en su calidad de comodatario, manifiesta que mantendrá en su poder a título de comodato precario el INMUEBLE o la parte de éste que no se encuentre arrendado y tendrá respecto del INMUEBLE entregado en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil.

Para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, el comodante no indemnizará por las expensas que el comodatario haya hecho para la conservación o mejoramiento de los BIENES INMUEBLES dados en comodato. En todo caso, las mejoras que realice el FIDEICOMITENTE GESTOR en su calidad de comodatario serán realizadas con cargo a los RECURSOS, todo lo cual debe haber sido aprobado por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES en los términos previstos en el presente CONTRATO.

Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato a título precario, sin autorización previa del comodante.

Para la terminación del comodato precario bastará con la simple notificación del comodante al comodatario. El comodatario desde ya manifiesta que asumirá todos los gastos que dicha tenencia genere, tales como vigilancia, servicios públicos, y demás gastos en que sea necesario incurrir para la preservación y conservación de los mismos, con cargo al FONDO DE RESERVA del FIDEICOMISO. El comodatario se compromete a conservar en buen estado el INMUEBLE y a restituirlo cuando le sea solicitado por el comodante. EL FIDEICOMITENTE GESTOR será el único responsable, con sus propios recursos, por todos aquellos costos, intereses y penalidades en que incurra el FIDEICOMISO como consecuencia de mora en los pagos correspondientes a los gastos derivados de la tenencia del INMUEBLE, siempre y cuando existan recursos disponibles en el FONDO DE RESERVA o a manera de RECURSOS en el FIDEICOMISO, y la demora o error sea imputable a la gestión del FIDEICOMITENTE GESTOR.

El comodatario se obliga entre otros a, cuidar y mantener el INMUEBLE en buen estado, uso y conservación respondiendo por todo daño o deterioro que sufra con cargo al FONDO DE RESERVA del FIDEICOMISO, igualmente será responsable por su mantenimiento, su conservación y vigilancia. El comodatario se obliga a contratar con cargo a los RECURSOS del FONDO DE RESERVA, la empresa de vigilancia que ejerza la labor de vigilancia del INMUEBLE, así como contratar las empresas o compañías encargadas de su mantenimiento y conservación.

El comodante podrá pedir al comodatario la restitución del INMUEBLE en los siguientes eventos: (a.) Cuando se presente perturbación de la tenencia; (b.) Cuando se dé al INMUEBLE un uso diferente para el cual se le ha entregado, sin la previa aprobación de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES en los términos previstos en el presente CONTRATO.

La obligación de restitución del INMUEBLE será exigible directamente por el comodante, por vía judicial, policiva o cualquier otro medio legal, procedente, con la sola presentación de este documento que presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento alguno para constituirse en mora. El comodatario tendrá que hacer entrega del INMUEBLE a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud, sin derechos a oposición o retención alguna. El comodatario no podrá en ningún caso excusarse de restituir el INMUEBLE ni ejercer ningún tipo de retención o compensación sobre éste, reteniendo en seguridad de lo que considere que le adeuda el comodante.

Si el INMUEBLE se halla en poder de terceros diferentes al comodatario (con excepción a la existencia de un contrato de arrendamiento), a cualquier título, no por ello se libra el comodatario de su obligación de restituir el INMUEBLE al comodante dentro del término indicado, con lo cual el comodatario deberá iniciar todas las acciones a que haya lugar para la entrega del INMUEBLE a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO. El comodante se reserva el derecho de visitar el INMUEBLE sin previo aviso cuando se encuentre bajo la tenencia del FIDEICOMITENTE GESTOR.

Las Partes acuerdan que el comodato terminará por las mismas causales del CONTRATO DE FIDUCIA contenido en este documento.

SEXTA. - VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para efectos contables, el valor del patrimonio autónomo estará dado por el valor de todos los activos que lo constituyen. De conformidad con el artículo 127 de la ley 1607 de 2012 los DERECHOS FIDUCIARIOS tendrán el costo fiscal y las condiciones tributarias del bien o derecho aportado al PATRIMONIO AUTÓNOMO. Al cierre de cada período gravable los DERECHOS FIDUCIARIOS tendrán el tratamiento patrimonial que le corresponda a los BIENES de que sea titular el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO: Si al INMUEBLE llegaren a realizarse mejoras debidamente aprobadas en los términos del presente CONTRATO, las mismas se realizarán con cargo a los RECURSOS del FONDO DE RESERVA, o en su defecto, con cargo a los RECURSOS existentes y disponibles en el presente FIDEICOMISO, y los FIDEICOMITENTES responderán por ellas ante la FIDUCIARIA y ante terceros, de tal manera que la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO queden exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad del INMUEBLE.

SÉPTIMA. - PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DEL FIDEICOMITENTE GESTOR EN EL MÓDULO FIDUPAGOS A LA PLATAFORMA FIDUSAP: Este registro lo adelantará la FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE GESTOR definirá los siguientes Perfiles:

- Perfil de carga: Persona que realizará el cargue de la información del pago / giro.
- Perfil de autorización: Persona que autorizará el giro / pago para que sea ejecutado por la FIDUCIARIA.

Para la creación de estos perfiles, EL FIDEICOMITENTE GESTOR diligenciará de manera completa el formulario denominado *Creación y/o Actualización de Usuarios FIDUSAP* que le será remitido a la dirección de correo electrónico: _____ . Junto con este formulario serán remitidos los siguientes documentos:

- Instructivo General
- Instructivo de Carga de Pagos
- Instructivo de Autorización de Pagos
- Instructivo Manejo de Archivos y Anexo Técnico
- Instructivo Formulario de Usuarios

Definidos estos perfiles por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR y recibidos los formatos citados, la FIDUCIARIA adelantará el proceso de enrolamiento, proceso mediante el cual al usuario le entregan las credenciales (usuario, contraseña y Soft token) de seguridad requeridas para tener el acceso y uso de la plataforma.

Dicho proceso se adelantará a través del Método de seguridad Soft token que proporciona la autenticación sólida única y probada para el acceso de usuarios a sistemas informáticos. El acceso a este método se realiza a través de la descarga de la aplicación BBVA Token, para que cada vez que se realice una transacción se solicite un nuevo token único e intransferible, generado por la aplicación para la autenticación de los usuarios. Este método se encuentra respaldado por el Decreto 2364 de 2012 por medio del cual se reglamenta el artículo 7 de la ley 527 de 1999, sobre firma electrónica, en el marco de la reglamentación del uso de la firma electrónica, la cual hace referencia a los métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos o claves criptográficas privadas, que permiten identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma.

OCTAVA. - PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE GIROS, PAGOS Y RESTITUCIONES A FAVOR DE LOS FIDEICOMITENTES Y FONDO DE RESERVA:

8.1 PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE GIROS Y RESTITUCIONES: Para el desarrollo del objeto del presente CONTRATO, la FIDUCIARIA efectuará con cargo a los RECURSOS derivados del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, las restituciones mensuales a favor de los FIDEICOMITENTES, previa provisión del FONDO DE RESERVA y descuento de la comisión fiduciaria y del FIDEICOMITENTE GESTOR, según las condiciones establecidas en la presente Cláusula.

Los giros a los DESTINATARIOS DE GIROS se efectuarán con cargo al FONDO DE RESERVA.

- Toda instrucción de giro o restitución será impartida por el FIDEICOMITENTE GESTOR a la FIDUCIARIA.
- Toda instrucción de giro o restitución deberá ser cargada y autorizada por medio de la plataforma FIDUSAP por las personas registradas en el Formulario Creación y/o Actualización de Usuarios FIDUSAP.
- La FIDUCIARIA realizará los giros a través de: i) Transferencia electrónica a una cuenta del destinatario en el BBVA Colombia y ii) Transferencia electrónica a una cuenta del destinatario en cualquiera de las entidades financieras del país adscritas a la red de ACH.

8.2. PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para el desarrollo del objeto del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA efectuará con cargo a los RECURSOS, los pagos que el ORDENADOR DE GIROS/PAGOS indique según las condiciones establecidas en la presente Cláusula.

- LA FIDUCIARIA realizará los pagos que indique el ORDENADOR DE GIRO/PAGO con cargo a los RECURSOS. La instrucción de pago deberá ser cargada y autorizada por medio de la Plataforma FIDUSAP por las personas registradas en el Formulario Creación y/o Actualización de Usuarios FIDUSAP.
- Las facturas deberán allegarse a nombre del patrimonio autónomo “_____” y cumplir con todos los requisitos legales conforme a las estipulaciones del Código de Comercio y demás normas concordantes. Las facturas y/o cuentas de cobro deberán cargarse en la plataforma FIDUSAP dentro del término establecido por LA FIDUCIARIA para los cierres contables correspondientes. Después de las fechas señaladas por LA FIDUCIARIA, no se recibirán facturas y/o cuentas de cobro con fechas anteriores.

- Con la factura deberá allegarse la solicitud de pago suscrita por el ORDENADOR DE GIROS/PAGOS junto con una comunicación en la cual indique el tipo de identificación, número de identificación, dígito de verificación, primer y segundo apellido, otros nombres, razón social, dirección, teléfono, ciudad, departamento, país, código CIU, clasificación tributaria de acuerdo con las indicaciones que informe LA FIDUCIARIA sobre el particular y monto a pagar, a través de qué medio se va a realizar la operación, entidad bancaria, tipo y número de cuenta donde se abonará la operación.
- Una vez cargada la solicitud de pago junto con la factura y/o cuenta de cobro y demás documentos, LA FIDUCIARIA dispondrá de tres (3) días hábiles para efectuar el pago, siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos anteriormente.
- LA FIDUCIARIA realizará los pagos a través de: a) Transferencia electrónica a una cuenta del destinatario del pago en cualquiera de las entidades financieras del país adscritas a la red de ACH. b) Cheques de Gerencia emitidos y pagados en cualquiera de las sucursales de BBVA Colombia en el país.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que la información del beneficiario del pago no cumpla con estos requisitos, LA FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar dicho pago, hasta tanto el Beneficiario cumpla con tales parámetros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La liquidación de las retenciones y descuentos fiscales a que haya lugar, deberá ser realizada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, de conformidad con las normas legales vigentes. No obstante, el FIDEICOMITENTE GESTOR deberá adjuntar los soportes tributarios (estatuto de rentas aplicable a cada región donde se realicen los pagos) que sean necesarios para liquidar, declarar, retener y pagar los descuentos tributarios nacionales y territoriales a que haya lugar.

PARÁGRAFO TERCERO: LA FIDUCIARIA atenderá las instrucciones de pago, en el orden en que sean recibidas..

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos aquí contemplados no incluyen el pago a cuentas bancarias en el exterior.

8.3. FONDO DE RESERVA: Esta provisión consistirá en apropiar de manera mensual de los RECURSOS derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO provenientes del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con el fin de provisionar gastos futuros inherentes al FIDEICOMISO y/o el INMUEBLE. El FIDEICOMITENTE GESTOR remitirá por escrito a la FIDUCIARIA antes del día veinte (20) de cada mes, la instrucción en la cual indique de manera clara el valor a provisionar en cada Subcuenta del FONDO DE RESERVA, en dicha instrucción el FIDEICOMITENTE GESTOR debe inclusive indicar de que Subcuenta se realizará los giros/pagos.

En el FONDO DE RESERVA se aperturarán las siguientes Subcuentas:

1. FONDO DE RESERVA SUBCUENTA PROVISIONES.
2. FONDO DE RESERVA DE MANTENIMIENTO.
3. FONDO DE RESERVA SUBCUENTA DEPÓSITO CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.
4. FONDO DE RESERVA SUBCUENTA RETENCIONES DE IMPUESTOS.

Durante toda la vigencia del presente Contrato en la subcuenta FONDO DE RESERVA DE MANTENIMIENTO, tendrá como objetivo mantener una reserva del tres por ciento (3%) del valor comercial del INMUEBLE, teniendo

en cuenta el valor del último avalúo comercial realizado al INMUEBLE. En todo caso, el FIDEICOMITENTE GESTOR instruirá el valor a apropiar mensualmente. En dicha subcuenta se administrarán los recursos destinados a efectuar los pagos por concepto de COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO para el cuidado y administración del INMUEBLE y los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD. El avalúo comercial debe ser actualizado una (1) vez al año.

En el evento que los RECURSOS de la subcuenta FONDO DE RESERVA DE MANTENIMIENTO fueren insuficientes, la FIDUCIARIA efectuará el pago de dichos COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO para el cuidado y administración del INMUEBLE y los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD con cargo a los RECURSOS existentes y disponibles en el FIDEICOMISO, y de ser estos insuficientes, los mismos serán asumidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS quienes desde ahora aceptan que aportarán los recursos que se requieran para mantener la reserva, recursos que serán transferidos a prorrata de su participación, previa solicitud que en tal sentido les realice la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE GESTOR y este a su vez se lo informará a los demás FIDEICOMITENTES en los términos del presente CONTRATO.

Este FONDO DE RESERVA DE MANTENIMIENTO para el año _____, se constituirá con la suma de _____ MILLONES DE PESOS (\$ _____), que será aportada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, a la fecha de constitución del presente FIDEICOMISO, la cual le será reembolsada en la medida que se cedan los DERECHOS FIDUCIARIOS a favor de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en proporción a su participación como adquirentes. Dichos RECURSOS serán administrados en la Subcuenta de Reserva de Mantenimiento, la cual se mantendrá permanentemente provisionada con los RECURSOS derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, para efectos de obtener una provisión de una suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor comercial del INMUEBLE, teniendo en cuenta el valor del último avalúo comercial realizado al INMUEBLE.

A continuación se relaciona el porcentaje a provisionar en el Fondo de Reserva por cada concepto:

Mantenimiento	3% del valor del activo	2% de los ingresos	Se realizará la provisión hasta alcanzar el 100% de la reserva. Una vez cumplido este umbral, las provisiones se suspenderán y solo se reactivarán en caso de utilización de la reserva o incremento en el valor del activo.
Seguro	De acuerdo con la prima anual estimada	Valor estimado de la prima anual dividido en 12 meses	Con base en el costo anual estimado del seguro, se realiza una provisión mensual destinada a cubrir el pago correspondiente.
Predial	De acuerdo con el valor anual del impuesto	Valor estimado del impuesto anual dividido en 12 meses	Se constituye una provisión mensual con base en el valor anual estimado del impuesto predial, con el fin de cubrir oportunamente esta obligación.
Avaluo	Según la cotización y periodicidad definida en el contrato de fiducia	Valor estimado del avalúo dividido en 12 meses	La provisión se realiza conforme a lo establecido en el contrato de fiducia y a las cotizaciones vigentes del avalúo.

8.4 PRELACIÓN DE GIROS/PAGOS: Para efectos de realización de giros/pagos se deberá tener en cuenta el siguiente orden de prelación:

1. Comisión a que tiene derecho la FIDUCIARIA.
2. Servir la fuente de pago a favor de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, en el evento de presentarse endeudamiento.
3. Cubrir los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO, incluyendo los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD, a excepción de aquellos que se pacten a cargo de los tenedores de los respectivos CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y/O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.
4. Comisión a que tiene derecho el FIDEICOMITENTE GESTOR. .

5. Terceros o proveedores de acuerdo a instrucción del FIDEICOMITENTE GESTOR.
6. Rendimientos o utilidades a favor de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS según sea instruido por el FIDEICOMITENTE GESTOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de RECURSOS en el PATRIMONIO AUTÓNOMO para efectuar los giros/pagos o restituciones ordenados, o en el FONDO DE RESERVA, según sea el caso. En el evento que los RECURSOS del PATRIMONIO AUTÓNOMO sean insuficientes para atender los giros/pagos o restituciones solicitados, la FIDUCIARIA notificará de este hecho al FIDEICOMITENTE GESTOR. En el evento en que para efectos de restituciones mensuales a los FIDEICOMITENTES no existan RECURSOS en el FIDEICOMISO, para dicha mensualidad no habrá giros/pagos, todo lo cual es conocido y aceptado por los FIDEICOMITENTES.

Por otra parte, en el evento en que la FIDUCIARIA deba hacer giros/pagos a los DESTINATARIOS DE GIROS/PAGOS para efectos de efectuar el pago de los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD, y en el FONDO DE RESERVA no existan RECURSOS suficientes para tal efecto, la FIDUCIARIA informará de tal evento al FIDEICOMITENTE GESTOR con el fin de que este solicite, los RECURSOS necesarios al FIDEICOMITENTE APORTANTE y/o a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS según sea el caso.

La FIDUCIARIA no tendrá la obligación de financiar con recursos propios, ningún costo, gasto o impuesto que se genere en desarrollo de este CONTRATO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no responderá por la insuficiencia de RECURSOS para realizar los giros/pagos o restituciones y sólo los efectuará con base en los RECURSOS disponibles en el FIDEICOMISO. Tampoco asumirá responsabilidad por circunstancias no atribuibles a la FIDUCIARIA que impidan o retarden la disponibilidad de los RECURSOS necesarios para efectuar los giros o restituciones ordenados, ni responderá por los perjuicios que por esta razón se puedan causar a terceras personas.

PARÁGRAFO TERCERO: ORDENADOR DE GIROS/PAGOS: Para la realización de los giros actuará como ORDENADOR DE GIRO/PAGOS el FIDEICOMITENTE GESTOR. Una vez suscrito el presente CONTRATO, el ordenador de giros deberá registrarse en el Formulario Creación y/o Actualización de Usuarios FIDUSAP.

Cualquier modificación respecto del ORDENADOR DE GIROS/PAGOS deberá ser informada por EL FIDEICOMITENTE GESTOR de manera escrita a la FIDUCIARIA, con una antelación no menor a cinco (5) días hábiles y no implicará la realización de un otrosí al presente CONTRATO.

PARÁGRAFO CUARTO: La FIDUCIARIA no realizará giros/pagos o restituciones a cuentas bancarias en el exterior.

NOVENA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: La FIDUCIARIA administrará los RECURSOS entregados temporalmente en los fondos de inversión colectiva abiertos sin pacto de permanencia administrados por la FIDUCIARIA, y con un perfil de riesgo que no podrá exceder la calificación de conservador/moderado, diferentes a los derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA. Los reglamentos de los respectivos fondos de inversión colectiva han sido entregados a los FIDEICOMITENTES y puestos a disposición de los mismos en la página web www.bbvaassetmanagement.com, razón por la cual declaran conocerlos y aceptarlos. Todo cambio de fondo de inversión o perfil de riesgo para el depósito de los RECURSOS, diferentes de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, deberá contar con la previa aprobación escrita de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES.

LOS FIDEICOMITENTES expresamente aceptan:

(1) Que los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA son de rentabilidad variable y están condicionados al riesgo propio de estos instrumentos de inversión;

(2) Que por su naturaleza, las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado (diferentes a las obligaciones de resultado que la FIDUCIARIA adquiere con relación a: (i) la presentación de informes, (ii) llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, (iii) girar los RECURSOS a los DESTINATARIOS DE GIROS y restituciones a los FIDEICOMITENTES con los RECURSOS existentes y disponibles en el presente FIDEICOMISO, y (iv) efectuar la verificación del cliente), por lo que la FIDUCIARIA no garantizará rentabilidad, ni valorización de la inversión o rendimientos.

(3) Que la FIDUCIARIA no responderá por las fluctuaciones, desvalorizaciones, baja en los valores de las inversiones por causas ajenas a su voluntad, caso fortuito, fuerza mayor o el hecho de un tercero.

DÉCIMA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1234 del Código de Comercio, la FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones y funciones, en desarrollo como vocera del presente FIDEICOMISO:

1. Constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO con los BIENES FIDEICOMITIDOS identificados en el presente CONTRATO.
2. Registrar la adhesión a favor de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, una vez los RECURSOS dinerarios sean efectivamente recibidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE en la cuenta abierta a nombre del patrimonio autónomo FIDEICOMISO _____ indicada en el CONTRATO DE ADHESION o del FIDEICOMITENTE GESTOR según sea el caso, o a otra cuenta que este indique por escrito, de conformidad con lo acordado por las partes del contrato de Adhesión respectivo.
3. Realizar los giros/ pagos a favor de los DESTINATARIOS DE GIROS/PAGOS en los términos del presente CONTRATO y con cargo a los RECURSOS existentes y disponibles en el FONDO DE RESERVA, o, de ser insuficientes, con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO o de RECURSOS adicionales que transfieran al presente FIDEICOMISO los FIDEICOMITENTES según sea el caso.
4. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO.
5. Invertir los RECURSOS dinerarios aportados por los FIDEICOMITENTES y diferentes a los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.
6. Informar a los FIDEICOMITENTES cualquier situación de la cual llegue a tener conocimiento, que afecte el cumplimiento de la finalidad del negocio.
7. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO de manera independiente y separada de otros negocios administrados por la FIDUCIARIA y a la suya propia.
8. Rendir cada seis (6) meses a los FIDEICOMITENTES cuentas comprobadas de su gestión según los términos que estipula la cláusula de rendición de cuentas.
9. Llevar la personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, ejercer las acciones y en general prever los mecanismos y medidas de conservación o recuperación de los BIENES

FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros y de los FIDEICOMITENTES, con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO.

10. Ejercer la protección del FIDEICOMISO, para lo cual contratará los profesionales que se requieran para ello, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. Para el cumplimiento de esta obligación, la FIDUCIARIA informará de manera inmediata sobre el particular al FIDEICOMITENTE GESTOR, quien contará con un término de cinco (5) días hábiles para designar el apoderado. En el evento que el FIDEICOMITENTE GESTOR no se pronuncie dentro del término aquí señalado, la FIDUCIARIA queda facultada para seleccionar el apoderado.
11. Recibir los recursos provenientes de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO en la cuenta de ahorros constituida para tal efecto, y, una vez se perciban, realizar la provisión del FONDO DE RESERVA y sus subcuentas según instrucción del FIDEICOMITENTE GESTOR. Una vez realizadas las provisiones y efectuados los pagos de los demás COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO restituir a favor de los FIDEICOMITENTES de forma mensual y en la proporción y montos instruidos por el FIDEICOMITENTE GESTOR, y con cargo a los RECURSOS, los rendimientos económicos derivados de la explotación del INMUEBLE.
12. La FIDUCIARIA realizará la facturación y el respectivo registro contable de los ingresos de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO y la facturación y registro de las demás obligaciones dinerarias a cargo del ARRENDATARIO derivadas de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.
13. La FIDUCIARIA no será responsable de realizar el cobro jurídico y pre jurídico de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO derivados de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO pues dicha responsabilidad recae exclusivamente en el FIDEICOMITENTE GESTOR, para lo cual FIDUCIARIA expedirá los poderes respectivos a que haya lugar.
14. La FIDUCIARIA en ningún caso asumirá con recursos propios, pagos derivados de la ejecución del presente CONTRATO, los cuales se efectuarán únicamente con los RECURSOS existentes en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO o en su defecto, con los que aporte el FIDEICOMITENTE APORTANTE y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS cuando así se lo solicite la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE GESTOR.
15. Remitir al FIDEICOMITENTE GESTOR al correo electrónico registrado en el presente CONTRATO, el formato de carga de pagos masivos, video instructivo del alcance funcional y los manuales de uso del aplicativo de la Plataforma FIDUSAP.
16. Realizar el proceso de enrolamiento, conforme la información registrada por el FIDEICOMITENTE GESTOR en el Formulario Creación y/o Actualización de Usuarios FIDUSAP y confirmar el mismo.
17. Informar al FIDEICOMITENTE GESTOR el estado del proceso de ejecución del pago o giro registrado en el Módulo Portal de Pagos de FIDUSAP.
18. Atender las dudas e inquietudes que surjan por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR en relación con el uso del Módulo Portal de Pagos de FIDUSAP.
19. Registrar las novedades que informe el FIDEICOMITENTE GESTOR frente al Formulario Creación y/o Actualización de Usuarios FIDUSAP y notificar al FIDEICOMITENTE GESTOR de esto.

20. Informar al FIDEICOMITENTE GESTOR de las novedades o incidencias que presente la herramienta FIDUSAP - Módulo Portal de Pagos y del estatus de solución de las mismas.
21. Ejecutar las gestiones o instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GESTOR o la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES según sea el caso, para la ejecución del presente CONTRATO. En caso de contradicción de las instrucciones del FIDEICOMITENTE GESTOR y la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES primarán las instrucciones impartidas por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES.
22. Las demás establecidas por la ley y en este CONTRATO.

DÉCIMA PRIMERA. - OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: LOS FIDEICOMITENTES tendrán las siguientes obligaciones y funciones en desarrollo del presente CONTRATO:

11.1 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GESTOR en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES:

1. Transferir los RECURSOS necesarios al presente FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de solicitud de la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE GESTOR, en el evento que los RECURSOS del FONDO DE RESERVA fueren insuficientes para efectuar los giros a favor de los DESTINATARIOS DE GIROS.
2. Impartir las instrucciones necesarias a la FIDUCIARIA para la correcta ejecución del FIDEICOMISO, así como las instrucciones de giro/pagos o restituciones a que haya lugar.
3. Informar de manera inmediata y eficaz a la FIDUCIARIA sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del CONTRATO.
4. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para el cumplimiento del objeto del presente contrato. .
5. Suministrar y actualizar, anualmente, la información requerida por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes a través de los diferentes negocios fiduciarios.
6. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, correo electrónico, razón social, representación legal, del mismo, sin perjuicio de los documentos a ser suministrados en cumplimiento de las normas relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes.
7. En el evento que se autorice la renuncia de la FIDUCIARIA por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia o de la Institución que hiciera sus veces, es obligación del FIDEICOMITENTE GESTOR designar en un plazo no superior a treinta (30) días calendario la nueva sociedad fiduciaria a la que se cedería el CONTRATO DE FIDUCIA.
8. Requerir a los FIDEICOMITENTES para que, en los tiempos previstos por el FIDEICOMITENTE GESTOR aporten RECURSOS dinerarios al presente FIDEICOMISO cuando estos sean insuficientes, para realizar las retenciones en la fuente, el pago de los impuestos, gravamen a los movimientos financieros y demás conceptos derivados de la formalización del presente CONTRATO.

9. No revocar el FIDEICOMISO, sin la previa autorización de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, decisión para la cual el FIDEICOMITENTE GESTOR no tendrá voto a pesar de poder tener la calidad de FIDEICOMITENTE.
10. Diligenciar y remitir a la FIDUCIARIA el Formato de Registro de Firmas de las personas designadas para disponer de los RECURSOS (Perfil Autorizador). La información registrada en este formato debe coincidir con la información registrada en el Formulario Creación y/o Actualización de Usuarios FIDUSAP.
11. Atender y seguir las instrucciones que indique la FIDUCIARIA en el proceso de enrolamiento de los perfiles cargados y autorizados informados y, tomar las medidas de seguridad respecto del uso de las credenciales suministradas para tener el acceso a la plataforma.
12. Registrar el pago o giro en el Módulo Portal de Pago, conforme la información que éste le solicita. En el evento de presentarse alguna novedad o incidencia que impida el registro del pago y/o cargue de documentos, informar sobre la situación a la FIDUCIARIA y remitir la orden de giro en el formato entregado por ésta, junto con los soportes respectivos, la cual debe ser suscrita por las personas autorizadas.
13. Adjuntar los documentos que soportan la orden de los giros. Para esto debe tener en cuenta los requisitos que describe el Instructivo Manejo de Archivos y Anexo Técnico.
14. Informar a la FIDUCIARIA cualquier novedad que presente la información registrada en el Formulario Creación y/o Actualización de Usuarios FIDUSAP.
15. Notificar, al buzón gyd-fiduciaria-AM.group@bbva.com, cualquier novedad y/o incidencia que presente el Módulo Portal de Pagos.
16. Asegurar el manejo y control de las contraseñas asignadas y responder por las actuaciones que se generen por el uso de las mismas.
17. EL FIDEICOMITENTE GESTOR deberá suscribir junto con la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en señal de conocimiento y aceptación de todas las obligaciones de dar, hacer y no hacer del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, diferentes a la facturación y recaudo de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, y reintegros.
18. Efectuar el cobro jurídico y pre jurídico de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO derivados del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
19. Llevar el control y hacer seguimiento a la cartera derivada del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
20. Conservar el INMUEBLE que se le entregará a título de comodato, mientras este(os) no se encuentre(n) arrendado(s).
21. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los BIENES FIDEICOMITIDOS, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al FIDEICOMISO o a terceros afectados.
22. Mantener el INMUEBLE y con cargo a los RECURSOS del FONDO DE RESERVA, a paz y salvo en lo

concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.

23. Salir en defensa de la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA instruidas por el FIDEICOMITENTE GESTOR, tendientes a cumplir con el objeto del presente CONTRATO, las condenas que pudieran derivarse de dichas gestiones por parte de las autoridades judiciales, fiscales y administrativas y cualquier otra presentada en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente CONTRATO, siempre que las contingencias y/o condenas no deriven de culpa de la FIDUCIARIA o de sus dependientes. Así las cosas, el FIDEICOMITENTE GESTOR en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES, se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA, a pagar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso respectivo en última instancia, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido al FIDEICOMITENTE GESTOR.
24. EL FIDEICOMITENTE GESTOR presentará la declaración del impuesto predial sobre el INMUEBLE y realizará su correspondiente pago con cargo a los RECURSOS del FONDO DE RESERVA. En todo caso, el impuesto predial será asumido por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el cual le será reembolsado al momento de la Adhesión a favor de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en proporción a su participación como adquirentes. De igual forma, el FIDEICOMITENTE GESTOR pagará la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente CONTRATO con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO, y sustituirá a la FIDUCIARIA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos, todo lo cual se realizará con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO, y en su defecto por quien instruya la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES con cargo a los RECURSOS aportados al presente FIDEICOMISO.
25. Suscribir con los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS el CONTRATO DE ADHESIÓN del presente FIDEICOMISO. Para ello la FIDUCIARIA deberá aprobarlo de manera previa a la firma de este, quien solo podrá negarla por criterios objetivos relacionados con el conocimiento del cliente.
26. Llevar a cabo todas las labores de administración y gestión del INMUEBLE, del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y del presente FIDEICOMISO.
27. Presentar oportunamente los REPORTES DEL GESTOR a los FIDEICOMITENTES.
28. Garantizar en todo momento el acceso a la información de su gestión y disponibilidad de su equipo para que los FIDEICOMITENTES puedan, con un tiempo razonable de antelación, coordinar reuniones y/o solicitar aclaración de inquietudes relacionadas con la operación del FIDEICOMISO y su gestión.
29. Reportar y mantener actualizada la información de los beneficiarios finales del FIDEICOMISO, FIDEICOMITENTES(s) y del (los) BENEFICIARIO(s) del presente CONTRATO, conforme a lo establecido en la Resolución 164 de 2021 expedida por la DIAN y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan. LOS FIDEICOMITENTES también se obligan a informar a la FIDUCIARIA los cambios que den lugar a la actualización de la información reportada, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se genere el respectivo cambio. Los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS

deberán remitir a la fiduciaria los documentos que soporten las modificaciones en el Registro Único de Beneficiarios Finales.

30. Cuando se realicen actividades de publicidad se dará cumplimiento a lo establecido en la Parte I Título III Capítulo I de la CBJ.

31. Las demás asignadas y previstas en la ley y en el presente CONTRATO.

11.2. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE:**

1. Hacer todas las labores necesarias para causar la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMISO _____, a paz y salvo por todo concepto.
2. Asumir el costo del impuesto predial que se cause sobre el INMUEBLE..
3. Suscribir con los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS el CONTRATO DE ADHESION del presente FIDEICOMISO, en el cual se indique que los RECURSOS derivados de dicha adhesión deberán ser consignados en la cuenta abierta a nombre del FIDEICOMISO _____ o en cualquier otra que este designe por escrito. Para ello la FIDUCIARIA deberá aprobarlo de manera previa a la firma del mismo, quien solo podrá negarla por criterios objetivos relacionados con el conocimiento del cliente.
4. Informar de manera inmediata y eficaz a la FIDUCIARIA y la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del CONTRATO.
5. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para el cumplimiento del objeto del presente contrato. .
6. Suministrar y actualizar, anualmente, la información requerida por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes a través de los diferentes negocios fiduciarios.
7. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, correo electrónico, razón social, representación legal, del mismo, sin perjuicio de los documentos a ser suministrados en cumplimiento de las normas relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes.
8. Realizar previa instrucción de su fideicomitente los aportes obligatorios que sean requeridos para atender los COSTOS Y GASTOS del FIDEICOMISO y GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD relacionados con la propiedad del INMUEBLE, de acuerdo con lo dispuesto en este CONTRATO, y asumir con los recursos administrados en el patrimonio autónomo que administra los costos, gastos y penalidades que puedan generarse por el incumplimiento de esta gestión, cuando ello no sea imputable a la culpa grave o dolo del FIDEICOMITENTE GESTOR.
9. Realizar el aporte del FONDO DE RESERVA previsto en el presente CONTRATO.
10. Responder a través de sus fideicomitentes, por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los BIENES FIDEICOMITIDOS transferidos en desarrollo del presente CONTRATO, conforme a la ley. En todo caso, los FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el

texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del INMUEBLE, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

11. Pagar todos los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, cesión de DERECHOS FIDUCIARIOS, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA; los cuales serán a cargo de los FIDEICOMITENTES en proporción de su participación (DERECHOS FIDUCIARIOS), y quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los RECURSOS del PATRIMONIO AUTÓNOMO, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación. En tal sentido, en el evento de no existir RECURSOS en el FIDEICOMISO para atender los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO y GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD los FIDEICOMITENTES deberán aportar las sumas que a cada uno de éstos corresponda en relación con los DERECHOS FIDUCIARIOS de su propiedad en el FIDEICOMISO a más tardar a los cinco (5) días hábiles de la fecha en que el FIDEICOMITENTE GESTOR realizó la solicitud de aporte.
12. Reportar y mantener actualizada la información de los BENEFICIARIOS finales del fideicomiso, FIDEICOMITENTES(s) y del (los) BENEFICIARIO(s) del presente contrato, conforme a lo establecido en la Resolución 164 de 2021 expedida por la DIAN y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan. LOS FIDEICOMITENTES también se obligan a informar a la Fiduciaria los cambios que den lugar a la actualización de la información reportada, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se genere el respectivo cambio. Los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS deberán remitir a la FIDUCIARIA los documentos que soporten las modificaciones en el Registro Único de Beneficiarios Finales.
13. Aportar las políticas contables que se deben aplicar en la operación.
14. Las demás asignadas y previstas en la ley y en el presente CONTRATO.

11.3. **OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS:**

1. Informar de manera inmediata y eficaz a la FIDUCIARIA sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del CONTRATO.
2. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para el cumplimiento del objeto del presente contrato..
3. Suministrar y actualizar, anualmente, la información requerida por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes a través de los diferentes negocios fiduciarios.
4. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, correo electrónico, razón social, representación legal, del mismo, sin perjuicio de los documentos a ser suministrados en cumplimiento de las normas relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes.

5. Pagar todos los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, cesión de DERECHOS FIDUCIARIOS, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA en proporción de su participación (DERECHOS FIDUCIARIOS), quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los RECURSOS del PATRIMONIO AUTÓNOMO, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación. En tal sentido, en el evento de no existir RECURSOS en el FIDEICOMISO para atender los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO y GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD los FIDEICOMITENTES deberán aportar las sumas que a cada uno de éstos corresponda en relación con y a prorrata de los DERECHOS FIDUCIARIOS de su propiedad en el FIDEICOMISO a más tardar a los cinco (5) días hábiles de la fecha en que el FIDEICOMITENTE GESTOR realizó la solicitud de aporte.
6. Realizar los aportes obligatorios que sean requeridos para atender los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD de acuerdo con lo dispuesto en este CONTRATO.
7. Reportar y mantener actualizada la información de los beneficiarios finales del fideicomiso, FIDEICOMITENTES(s) y del (los) BENEFICIARIO(s) del presente CONTRATO, conforme a lo establecido en la Resolución 164 de 2021 expedida por la DIAN y las demás normas que la modifiquen, adicione o sustituyan. LOS FIDEICOMITENTES también se obligan a informar a la FIDUCIARIA los cambios que den lugar a la actualización de la información reportada, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se genere el respectivo cambio. Los fideicomitentes y los beneficiarios deberán remitir a la fiduciaria los documentos que soporten las modificaciones en el Registro Único de Beneficiarios Finales.
8. Las demás asignadas y previstas en la ley y en el presente CONTRATO.

PARÁGRAFO: Queda entendido y aceptado por las Partes, que los costos y gastos de escrituración y registro que se generen con ocasión a la transferencia del INMUEBLE al presente FIDEICOMISO serán asumidos inicialmente por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, o sus fideicomitentes, los cuales, en todo caso, le serán reembolsados a medida que se cedan los DERECHOS FIDUCIARIOS a favor de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, en proporción a su participación como adquirentes.

DÉCIMA SEGUNDA. - DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Son derechos de los FIDEICOMITENTES los siguientes:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento del objeto estipulado en el presente CONTRATO, y en general el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas en los términos y plazos previstos en este CONTRATO y de acuerdo con la legislación vigente.
3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del FIDEICOMISO.
4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este CONTRATO por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO y a la restitución de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, conforme a lo establecido en este CONTRATO.

5. Recibir oportunamente y de manera completa los REPORTES PERIÓDICOS DEL GESTOR por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR.
6. Ejercer labores de supervisión y vigilancia sobre la gestión del FIDEICOMITENTE GESTOR.
7. Las demás expresamente reconocidas en la ley y en el presente Contrato, salvo revocar el FIDEICOMISO y las condiciones establecidas en éste.
8. El FIDEICOMITENTE GESTOR tendrá derecho al pago de siguiente forma: % del valor del canon bruto mensual facturado al arrendatario del Contrato de Arrendamiento y/o los ingresos facturados a cualquier arrendatario, de manera mensual dentro de los primeros diez (10) días del mes.

DÉCIMA TERCERA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

1. Percibir la comisión fiduciaria a que tiene derecho por virtud del presente CONTRATO y descontarla de los RECURSOS conforme quedó establecido en el presente documento.
2. Exigir a los FIDEICOMITENTES, el cumplimiento de todas las obligaciones que contrae por virtud del presente CONTRATO.
3. Solicitar a los FIDEICOMITENTES la información que requiera y demás documentos necesarios para el buen desempeño en la labor encomendada.
4. Solicitar a los FIDEICOMITENTES el pago de los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO y GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD cuando no existan RECURSOS.
5. Renunciar a su gestión por las causales previstas en el CONTRATO, en la ley, no estando la FIDUCIARIA obligada a pagar compensación o indemnización de ninguna clase.
6. En el evento de no localizar a los FIDEICOMITENTES, en caso de que existieren pagos que realizar a éste, la FIDUCIARIA podrá iniciar el proceso judicial de pago por consignación, señalado en el artículo 381 del Código General del Proceso.
7. Los demás derechos expresamente reconocidos en la ley.

DÉCIMA CUARTA. - DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS: Son derechos de los BENEFICIARIOS los siguientes:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento del objeto estipulado en el presente Contrato y hacer efectiva la responsabilidad por su incumplimiento en los términos del artículo 1235 del Código de Comercio.
2. Oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra los BIENES dados en fiducia o por obligaciones que no los afectan, en caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciere, en los términos del artículo 1235 del Código de Comercio.
3. Exigir a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE GESTOR la rendición de cuentas en los términos y plazos previstos en este CONTRATO y de acuerdo con la legislación vigente.
4. Los demás derechos expresamente reconocidos en la Ley.

DÉCIMA QUINTA.- ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA: Los FIDEICOMITENTES entienden y aceptan que de conformidad con el artículo 102 del Estatuto Tributario Colombiano, se causará el impuesto sobre la renta o ganancia ocasional en cabeza de los FIDEICOMITENTES, siempre que los BIENES FIDEICOMITIDOS o los derechos sobre el patrimonio autónomo se transfieran a personas o entidades diferentes a los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO. CERTIFICADO DE VALORES PATRIMONIALES E INFORMACIÓN FISCAL: Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Estatuto Tributario, la FIDUCIARIA entregará a los FIDEICOMITENTES una certificación de valores patrimoniales a treinta y uno (31) de diciembre de cada vigencia fiscal, dentro del plazo definido por la normatividad vigente.

DÉCIMA SEXTA.- GASTOS Y COSTOS: Todos los COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO que se causen en la ejecución del presente CONTRATO, estarán en cabeza del FIDEICOMITENTE APORTANTE y de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS con cargo a los RECURSOS administrados. Con relación a los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD, estos serán asumidos por los FIDEICOMITENTES con cargo a los RECURSOS existentes en el FONDO DE RESERVA y a prorrata de su participación.

Son COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO, entre otros, los siguientes:

1. Las comisiones fiduciarias.
2. Impuesto de timbre en caso de aplicar.
3. El valor de la comisión de administración a favor del FIDEICOMITENTE GESTOR, .
4. Los gastos de impuestos y demás tributos fiscales, parafiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente CONTRATO.
5. Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte EL FIDEICOMISO.
6. Los gastos de viaje, transporte, hospedaje y alimentación en que razonablemente pueda incurrir la FIDUCIARIA para la ejecución, control y liquidación del presente FIDEICOMISO, si a ello hubiere lugar, previa aprobación del FIDEICOMITENTE GESTOR.
7. Los servicios bancarios y contribuciones que se lleguen a causar en desarrollo del objeto del presente FIDEICOMISO.
8. Los gastos de revisoría fiscal por concepto de honorarios cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquiera de los entes reguladores.
9. Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en este CONTRATO o por la elaboración de otrosíes al CONTRATO.
10. Los demás costos y gastos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo del objeto del presente FIDEICOMISO.

11. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

12. Los demás que se establezcan por ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asumirá con recursos propios pagos derivados del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los RECURSOS del FIDEICOMISO no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES APORTANTES y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS por conducto del FIDEICOMITENTE GESTOR, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud que para tal efecto les haga el FIDEICOMITENTE GESTOR. A. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley desde la fecha que, de conformidad con lo aquí previsto, debió haberse efectuado el pago respectivo y sobre el monto adeudado. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE GESTOR para que los demás FIDEICOMITENTES realicen el pago respectivo en un término de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: REQUERIMIENTO INICIAL PARA LOS FIDEICOMITENTES EN MORA EN EL APOORTE DE SUS RECURSOS: Previo a la aplicación del procedimiento previsto en el numeral 20) de la sección de definiciones del presente documento, y el contenido en el PARÁGRAFO CUARTO de la CLÁUSULA SEGUNDA, en el evento en que uno de los FIDEICOMITENTES se encuentre en mora respecto del pago de los RECURSOS que de tiempo en tiempo llegare a requerir el FIDEICOMISO para el cumplimiento de sus obligaciones, la FIDUCIARIA notificará de tal evento al FIDEICOMITENTE GESTOR para que éste último notifique de manera escrita al FIDEICOMITENTE respectivo, de su situación en mora, y que contará con treinta (30) días calendario para efectuar el pago del aporte correspondiente, término durante el cual se causarán intereses moratorios a la tasa comercial más alta permitida por la ley aplicable, hasta la fecha en que el FIDEICOMITENTE realice el pago.

Vencido el término de treinta (30) días calendario antes previsto, sin que el FIDEICOMITENTE en situación de mora hubiere efectuado el pago de su aporte, conjuntamente con los intereses moratorios causados, el FIDEICOMITENTE GESTOR enviará nuevamente un requerimiento al FIDEICOMITENTE en situación de mora informando que contará con un único término adicional de treinta (30) días calendario para subsanar su incumplimiento, término durante el cual, igualmente se causarán intereses moratorios. Vencido éste último término adicional sin que el FIDEICOMITENTE hubiere subsanado la mora de que trata el presente parágrafo, se dará aplicación al procedimiento previsto en el numeral 20) de la sección de definiciones del presente documento, y el contenido en el PARÁGRAFO CUARTO de la CLÁUSULA SEGUNDA, en virtud del cual, la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES decidirá respecto de la situación del FIDEICOMITENTE incumplido respecto de su aporte.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento de la existencia de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA en tales contratos quedarán establecidas las obligaciones del tenedor respectivo con relación a la asunción de los costos y gastos de la tenencia del INMUEBLE, según lo previsto en la Ley aplicable.

DÉCIMA SÉPTIMA. - COMISIÓN FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA cobrará por su gestión la siguiente comisión:

1. Por estructuración, la Fiduciaria cobrará por una única vez a la firma del contrato, la suma de _____ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$_____) más IVA.
2. Desde la firma del contrato y hasta su liquidación, la Fiduciaria cobrará por la administración de los recursos/activos en el Fideicomiso una comisión fija mensual equivalente a _____ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (___ SMMLV) más IVA, suma que será calculada y pagadera mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación. Esta comisión incluye _____(____) giros mensuales y a partir del giro _____ (____) se cobrará la suma de _____ MIL PESOS (\$____.000) más IVA.
3. Por cada Otrosí del Fideicomiso se cobrará, a su firma, la suma equivalente a _____ SALARIO(S) MÍNIMO(S) MENSUAL(ES) LEGAL(ES) VIGENTE(S) (___ SMMLV) más IVA.

Los precios de la comisión fiduciaria no incluye el IVA.

Los RECURSOS que sean invertidos temporalmente en los fondos de inversión administrados por la FIDUCIARIA en los términos descritos en este CONTRATO, se cobrará la comisión establecida en el respectivo reglamento del fondo, el cual los FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar por haber sido aportados por la FIDUCIARIA previo a la firma del presente CONTRATO, a excepción de los recursos derivados de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO los cuales serán administrados en cuentas de ahorro o fondos de inversión colectiva.

Las comisiones aquí mencionadas estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES y FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, según corresponda, y podrán ser descontadas de los RECURSOS administrados en el presente FIDEICOMISO. Los precios de la comisión fiduciaria no incluyen el IVA.

PARÁGRAFO. INTERESES DE MORA: En el evento que la comisión fiduciaria no se pague entre la fecha de emisión y la fecha límite de pago que se establezca en la correspondiente factura que emita la FIDUCIARIA o de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO, ésta (la FIDUCIARIA) tendrá derecho a cobrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES y a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MÉRITO EJECUTIVO. Este CONTRATO contiene obligaciones claras expresas y exigibles, en cabeza de las Partes, especialmente la de pagar la comisión fiduciaria a favor de la FIDUCIARIA, por lo que presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin perjuicio de que la comisión fiduciaria se paga con los RECURSOS del FIDEICOMISO, en caso de que no existan dichos recursos, la misma será pagada por los FIDEICOMITENTES APORTANTES y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS de conformidad con el requerimiento que para tal efecto les haga el FIDEICOMITENTE GESTOR.

PARÁGRAFO CUARTO: Para todos los efectos legales y tributarios el valor del presente contrato corresponde a la suma de _____

DÉCIMA OCTAVA. - NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA Y RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que adquiere la FIDUCIARIA, en virtud del presente Contrato son de medio y no de resultado, debiendo administrar y disponer de los bienes en la forma aquí establecida, sin embargo, la FIDUCIARIA responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. Lo anterior, sin

perjuicio de las obligaciones de resultado que la FIDUCIARIA adquiere por virtud del presente CONTRATO con relación a: (i) la presentación de informes, (ii) llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, (iii) girar los RECURSOS a los DESTINATARIOS DE GIROS y restituciones a los FIDEICOMITENTES con los RECURSOS existentes y disponibles en el presente FIDEICOMISO, y, (iv) efectuar la verificación del cliente.

La FIDUCIARIA será responsable por la recepción y giro con cargo a los RECURSOS existentes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente CONTRATO, y no responderá por las obligaciones del FIDEICOMITENTE GESTOR ni de los FIDEICOMITENTES, ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los RECURSOS necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE GESTOR manifiestamente ilegales y/o contrarias a los fines del presente CONTRATO.

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

PARÁGRAFO CUARTA: Los FIDEICOMITENTES conocen el estado de los BIENES FIDEICOMITIDOS y asumen el riesgo por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los mismos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes.

DÉCIMA NOVENA.- ACCESO A LA INFORMACIÓN Y REPORTES: El FIDEICOMITENTE GESTOR siempre que tenga los documentos solicitados en su poder: (i) permitirá a los FIDEICOMITENTES o a sus representantes autorizados, en cualquier tiempo, a auditar, examinar y tomar copias de todos los libros, registros y otros documentos e información en posesión del FIDEICOMISO, que no gocen de la categoría de secreto industrial o que vulneren alguna obligación de confidencialidad, y (ii) presentará periódicamente, y de manera oportuna, los REPORTES DEL GESTOR a los FIDEICOMITENTES.

VIGÉSIMA. - RENDICIÓN DE CUENTAS: La FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO y a la finalización del CONTRATO, realizando una breve descripción del desarrollo y ejecución del negocio, así como de la gestión de la FIDUCIARIA de acuerdo con las obligaciones a su cargo. La rendición de cuentas se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Circular No. 006 de 2025 de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como cualquier otra disposición que la sustituya, adicione o modifique. Este informe periódico será remitido a través de los correos electrónicos registrados por los FIDEICOMITENTES siendo este el canal definido para el efecto.

PARÁGRAFO: Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de los FIDEICOMITENTES dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del aporte a los FIDEICOMITENTES de la rendición de cuentas aquí prevista, la FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso.

VIGÉSIMA PRIMERA. - DURACIÓN: El presente CONTRATO tendrá la duración necesaria hasta el cumplimiento de su objeto.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: En adición a las previstas en la ley, son causales de terminación del presente CONTRATO por parte de la FIDUCIARIA, sin lugar a indemnización, las que se enumeran a continuación:

1. El no pago oportuno y no subsanado de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del CONTRATO por más de dos (2) períodos mensuales de acuerdo con los términos del presente CONTRATO.
2. En caso de que los FIDEICOMITENTES no cumplan con la obligación de actualizar la información respecto a conocimiento del cliente, dentro de un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha en que la FIDUCIARIA solicite dicha actualización. Respecto de los demás FIDEICOMITENTES el CONTRATO continuará vigente.
3. La imposibilidad de cumplir el objeto del CONTRATO, por causas ajenas a la voluntad y control de la FIDUCIARIA, por un término de noventa (90) días consecutivos.
4. La renuncia de la FIDUCIARIA debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces. En este caso, los FIDEICOMITENTES tendrán un plazo máximo de treinta (30) días calendario para la designación de la nueva sociedad fiduciaria a la que se cedería el CONTRATO, vencido el cual se cederá el CONTRATO a la nueva fiduciaria.
5. Por inclusión de los FIDEICOMITENTES en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas. En este sentido, se dará por terminado para el FIDEICOMITENTE que fuere incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, para efectos de lo cual, la participación del FIDEICOMITENTE incluido en las listas aquí referidas, será cedida a favor del FIDEICOMITENTE GESTOR según se establece en el numeral siguiente. Respecto de los demás FIDEICOMITENTES el contrato continuará vigente.
6. En el evento en que cualquiera de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS resulte ser incluido en los siguientes grupos de personas durante la vigencia de la relación contractual:
 - Las que figuran en las listas emanadas de las Naciones Unidas (Lista ONU), de la Unión Europea (UE) y de la División del Tesoro de Estados Unidos (OFAC).
 - Sobre las que se disponga de alguna información escrita y cuya fuente y contenido hayan sido confirmados, mediante la cual se deduzca que están condenados por la comisión de alguno de los delitos fuente de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, incluidos en el código penal colombiano.
 - Respecto de las cuales haya sido imposible realizar la evaluación de la legitimidad de las actividades, y la procedencia o destino de los fondos.

- Las que pretendan realizar o realicen operaciones con países sancionados y catalogados por GAFI como "lista negra".

En este caso, el FIDEICOMITENTE GESTOR recibirá a valor cero la participación de DERECHOS FIDUCIARIOS de dicha persona o personas, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se tenga conocimiento de la inclusión del FIDEICOMITENTE respectivo en cualquiera de los grupos mencionados, con la única finalidad de cederlos a potenciales inversionistas interesados siempre y cuando dicha cesión sea posible. Dicha participación no obligará al FIDEICOMITENTE GESTOR a realizar pago o contribución alguna al FIDEICOMISO y no le otorgará ninguna clase de derechos políticos a los cuales renuncia irrevocablemente. Para efectos de cualesquiera costos y gastos del FIDEICOMISO que sean necesarios asumir, esta participación se entenderá que no conlleva la obligación de realizar ninguna contribución al FIDEICOMISO, y el valor respectivo correspondiente a dicha participación será asignado a los demás FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, hasta tanto dicha participación pueda ser adquirida por FIDEICOMITENTES existentes o nuevos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las Partes aceptan que si quién ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA es persona natural y ésta fallece, la participación continuará con los herederos del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA respectivo designados en la escritura de sucesión, quienes para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento mientras se decide la nueva titularidad de la participación, ejercerán los derechos políticos y sus obligaciones, y designarán a un (1) solo representante ante el FIDEICOMITENTE GESTOR y ante la FIDUCIARIA.

Hasta tanto no sea adjudicada la sucesión del FIDEICOMITENTE fallecido, el FIDEICOMITENTE GESTOR deberá abstenerse de instruir las restituciones respectivas, las cuales quedarán reservadas en el FIDEICOMISO hasta que se notifique la decisión judicial o extrajudicial sobre la nueva titularidad de la participación.

VIGÉSIMA TERCERA. - CESIÓN Y DERECHO DE PREFERENCIA: Los FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones que a ellos les corresponden en este CONTRATO, para efectos de lo cual:

- (i) Respecto de la cesión de la participación que realice el FIDEICOMITENTE APORTANTE, a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS, a través del FIDEICOMITENTE GESTOR, no existirá derecho de preferencia.
- (ii) Con relación a la cesión de la participación de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS a terceros, éstos tendrán la preferencia que a continuación se describe en la adquisición de dichos DERECHOS FIDUCIARIOS o de beneficio.

Para efectos de lo anterior, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA interesado en ceder su participación o los derechos de beneficio que ostenta en el FIDEICOMISO, notificará por escrito al FIDEICOMITENTE GESTOR para efectos de que este notifique a los demás FIDEICOMITENTES con el propósito de que estos manifiesten si tienen intención en adquirir dicha participación a prorrata de su participación actual. En el evento en que ninguno manifieste dicha intención en un término de cinco (5) días hábiles o manifieste que no cuenta con dicha intención en ese mismo término, el FIDEICOMITENTE GESTOR contará con cinco (5) días hábiles para manifestar su intención o no de adquirir dicha participación. Vencido este término sin que exista manifestación del FIDEICOMITENTE GESTOR para la adquisición de la participación objeto de cesión podrá el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA durante el término máximo de ciento ochenta días (180) contados a partir de dicha fecha, ceder dicha participación a terceros quienes, igualmente, serán objeto de estudio por el FIDEICOMITENTE GESTOR y por la FIDUCIARIA. Previo al procedimiento antes mencionado se deberá

informar a la FIDUCIARIA por escrito quien será el cesionario, con el fin que esta adelante los procedimientos internos de conocimiento de cliente.

En caso de transcurrir dicho término sin lograrse la cesión de todos los DERECHOS FIDUCIARIOS respectivos, los DERECHOS FIDUCIARIOS que no se logren ceder deberán ser nuevamente ofrecidos a los FIDEICOMITENTES antes de poderse ofrecer nuevamente a terceros. Este procedimiento se repetirá cuantas veces sea necesario hasta la cesión completa de los DERECHOS FIDUCIARIOS dentro de los términos aquí establecidos.

En estos eventos, no se requerirá la formalización de otrosí alguno al presente CONTRATO.

Así las cosas, la cesión de DERECHOS FIDUCIARIOS se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este CONTRATO.

La FIDUCIARIA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios, hecho que informará al FIDEICOMITENTE GESTOR.

En todo caso, queda entendido que FIDUCIARIA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES, con ocasión al procedimiento de conocimiento del cliente.

En el evento que el Fideicomitente Aportante ceda el 100% de su participación dentro del Fideicomiso, la Fiduciaria en su calidad vocera y administradora del Fideicomiso remitirá comunicación a éste notificando que en virtud de las cesiones realizadas ya no ostenta la calidad de Fideicomitente dentro del mismo teniendo como consecuencia su desvinculación.

Si en el proceso de vinculación de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS no se logra la adquisición de derechos fiduciarios por el cien por ciento (100%), todas las cargas de los gastos imputables a la propiedad del bien(s) inmueble(s) e ingresos serán proporcionales a la participación que ostenten tanto el FIDEICOMITENTE APORTANTE como los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS y que la suma de esos derechos fiduciarios, entre ambos, siempre será del cien por ciento (100%). Tal y como se encuentra mencionado en la cláusula décima sexta del presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA. - ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE Y DERECHO DE ARRASTRE: En caso de que uno o más FIDEICOMITENTES reciban por parte de un tercero una oferta para la adquisición del INMUEBLE deberán aplicarse las siguientes disposiciones, no obstante lo anterior en este evento se deberá convocar a ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES con el fin que la misma instruya a la FIDUCIARIA sobre el proceso de enajenación:

24.1. En caso de que la oferta tenga un mayor valor que el avalúo comercial realizado por un evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, el cual será previamente informado y aceptado por la FIDUCIARIA, avalúo que tendrá una vigencia no menor a un año desde su realización, se requerirá el voto favorable de un número plural de FIDEICOMITENTES que representen el sesenta por ciento (60%) de los FIDEICOMITENTES en la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES para aprobar la venta. En caso de ser aprobada favorablemente la decisión de venta, los FIDEICOMITENTES que no hayan estado presentes, se hayan

abstenido de votar o no hayan votado favorablemente, estarán obligados a acatar la decisión tomada por la mayoría. En este evento, en todo caso se decidirá en ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES el manejo que se le dará a los RECURSOS derivados de la venta del INMUEBLE, con la mayoría aquí prevista.

24.2. En caso de que el valor de la oferta sea menor que el avalúo, se requerirá el voto favorable de un número plural de FIDEICOMITENTES que representen el setenta por ciento (70%) de los FIDEICOMITENTES en la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES para aprobar la venta. En caso de ser aprobada la decisión, los FIDEICOMITENTES que no hayan estado presentes, se hayan abstenido de votar o no hayan votado favorablemente, estarán obligados a acatar la decisión tomada por la mayoría. En este evento, en todo caso se decidirá en ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES el manejo que se le dará a los RECURSOS derivados de la venta del INMUEBLE, con la mayoría aquí prevista.

24.3. Para efectos de la terminación de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y/O CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL se tendrá en cuenta el procedimiento previsto en dichos contratos respecto a la enajenación del INMUEBLE siempre en cumplimiento y observancia de la Ley en la materia.

VIGÉSIMA QUINTA. -AVALÚO DEL INMUEBLE: EL FIDEICOMITENTE GESTOR se obliga con cargo a los recursos disponibles y administrados en el presente FIDEICOMISO a presentar el correspondiente avalúo comercial del INMUEBLE ante LA FIDUCIARIA, el cual deberá ser actualizado una (1) vez al año, y deberá ser realizado por un evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores del lugar donde se encuentre el INMUEBLE.

En el evento que en el FIDEICOMISO no existieren recursos, se informará dicha situación a la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, con el fin que se tome la decisión respecto al aporte de los recursos al FIDEICOMISO.

Mientras no se cuente con el avalúo no se podrá proceder con la enajenación del INMUEBLE.

Debido que los DERECHOS FIDUCIARIOS de los FIDEICOMITENTES se tazan conforme a la valoración del INMUEBLE según el procedimiento previsto en la presente cláusula, y teniendo en cuenta que la participación siempre será porcentual, en el evento que haya un cambio en el valor del INMUEBLE automáticamente variará el valor del FIDEICOMISO y por lo tanto el valor de los DERECHOS FIDUCIARIOS será modificado, manteniéndose en todo caso la misma participación porcentual de DERECHOS FIDUCIARIOS de cada FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: El evaluador respectivo deberá observar a aplicar cualquiera de las siguientes metodologías en materia avaluatoria: 1) Costo de Reposición. 2) Comparación de mercado. 3) Ingreso - Capitalización Directa y 4) Ingreso - Flujo de Caja Descontado.

Valoración del Activo Subyacente (Inmueble): El activo subyacente (el inmueble) se valorará periódicamente mediante avalúos técnicos realizados por peritos independientes inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores, cumpliendo con las normas técnicas vigentes. Estos avalúos determinarán el valor comercial actual del inmueble.

Valoración de los Derechos Fiduciarios: El valor de los Derechos Fiduciarios se actualizará ajustando el valor del activo en el balance del Fideicomiso con base en el avalúo técnico actualizado.

• **Metodología de Cálculo:** El valor unitario de cada Derecho Fiduciario corresponderá al resultado de dividir el Valor Neto del Patrimonio Autónomo (Activos [incluyendo el valor actualizado del inmueble] menos Pasivos) entre el número total de derechos fiduciarios en circulación.

• **Procedimiento de Actualización:** Cada vez que se actualice el avalúo técnico del inmueble, se registrará contablemente la valorización o desvalorización en el patrimonio autónomo, lo cual recalculará automáticamente el valor intrínseco de cada derecho fiduciario que poseen los inversionistas y el fideicomitente aportante.

VIGÉSIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: En los casos de terminación del presente CONTRATO, bien sea por renuncia de la FIDUCIARIA, por agotamiento del objeto, o por causas legales o contractuales, para la liquidación del FIDEICOMISO, se observarán las siguientes reglas:

1. En el caso que existan obligaciones a favor de la FIDUCIARIA, correspondientes a comisiones, impuestos, tasas, contribuciones y a cualquier otro concepto, el pago de tales obligaciones se debitará directamente de los RECURSOS administrados en el presente FIDEICOMISO.
2. Todas las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES y del FIDEICOMISO pendientes serán comunicadas al FIDEICOMITENTE GESTOR para que éste realice el cobro respectivo a los FIDEICOMITENTES.
3. La FIDUCIARIA, remitirá la rendición final de cuentas y el estado del FIDEICOMISO a la dirección registrada. Las objeciones, si las hubiere, deberán ser realizadas por escrito y remitidas a la FIDUCIARIA al abonado del correo electrónico indicado adelante. Para todos los efectos legales y contractuales la aprobación de la rendición final de cuentas se tendrá como la liquidación final del FIDEICOMISO.

Los fideicomitentes aportantes y/o fideicomitentes inversionistas cubrirán los gastos relacionados con la propiedad del bien inmueble.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - INDEMNIDAD: Sin perjuicio de las obligaciones legales y contractuales a cargo de la FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES se obligan para con la FIDUCIARIA a:

1. Adelantar todas las actividades que están a su cargo para que la FIDUCIARIA pueda cumplir con su gestión.
2. Obrar en forma diligente con el fin de evitar que la FIDUCIARIA se le causen perjuicios de cualquier índole en cumplimiento del presente CONTRATO.
3. Siempre que no medie culpa leve de la FIDUCIARIA, asumir el costo de cualesquiera litigio, controversia y procedimiento relativo al cumplimiento de la FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO y a indemnizarla por todos los gastos en que incurra o deba incurrir con ocasión de estos litigios, procesos o controversias. Será igualmente a cargo de los FIDEICOMITENTES todo tipo de prestaciones accesorias que puedan derivarse de tales procedimientos, incluyendo sin limitarse, multas, intereses, sanciones y costas.

En el evento que un Juez de la República de Colombia declare responsable a la Sociedad Fiduciaria a nombre propio y/o como vocera y administradora del fideicomiso, por el incumplimiento de sus deberes legales, contractuales y profesionales en un proceso judicial, quien debe asumir todas las cargas y gastos derivados del litigio, que allí señalan es la Fiduciaria.

VIGÉSIMA OCTAVA. - MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO: Las Partes acuerdan que el presente CONTRATO presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o COSTOS Y GASTOS Del FIDEICOMISO que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de los FIDEICOMITENTES por tales conceptos.

VIGÉSIMA NOVENA. - LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES Y DIRECCIONES: Para todos los efectos de carácter legal el lugar de cumplimiento de las obligaciones del presente CONTRATO será la ciudad de Bogotá D.C. Para los efectos de carácter contractual a que haya lugar:

FIDEICOMITENTES:

Nombre:
Dirección:
Correo electrónico:

La FIDUCIARIA:

Nombre: Giancarlo Ibañez Piedrahita
Dirección: Carrera 9 No. 72-21, Piso 3, Bogotá D.C.
Teléfono: 3123711
Correo electrónico: – giancarlo.ibanez@bbva.com

Para efectos de facturación correo electrónico:

En el evento de que no se llegará a informar el cambio de dirección por parte de los FIDEICOMITENTES las notificaciones que se realicen a la última dirección registrada por el mismo en la FIDUCIARIA surtirán plenos efectos legales.

PARÁGRAFO: Los FIDEICOMITENTES conocen y autorizan con la firma del presente CONTRATO, que los datos aquí suministrados, podrán ser utilizados como canales de contacto en aplicación de la ley 2300 de 2023, y en todo caso conoce que puede excluir cualquiera de ellos o informar el de su preferencia, a través de comunicación dirigida a LA FIDUCIARIA o a través de los mecanismos dispuestos en la ley.

TRIGÉSIMA. - CONOCIMIENTO DEL CLIENTE: Con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos formulados por la Superintendencia Financiera de Colombia a las Entidades Financieras, los FIDEICOMITENTES deberán diligenciar y actualizar con la periodicidad que determine la FIDUCIARIA, el formulario “Solicitud de Vinculación del Cliente”, o el documento que lo llegare a reemplazar elaborado por la FIDUCIARIA, junto con los soportes documentales que se exigen como anexos.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y/O REPORTE ANTE OPERADOR DE BANCOS DE DATOS U OPERADOR DE INFORMACIÓN: Los FIDEICOMITENTES autorizan de manera previa, expresa e informada irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que consulte y reporte ante cualquier operador de bancos de datos u operador de información, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la FIDUCIARIA, al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente CONTRATO y la existencia de deudas vencidas sin pagar o la utilización indebida de servicios financieros. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos mencionada.

La permanencia de la información se regirá por lo dispuesto en la ley. Los FIDEICOMITENTES contarán con los derechos que le otorgan las leyes de hábeas data y de protección o tratamiento de datos personales y consultará nuestro aviso de privacidad y las políticas de tratamiento de información disponibles en www.bbvaassetmanagement.com.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente CONTRATO, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre las Partes en forma previa a la celebración del presente CONTRATO.

Para ello la FIDUCIARIA cuenta con sistemas especiales de administración de Riesgo de Mercado, Riesgo de Liquidez, Riesgo de Crédito, Riesgo Operacional, Riesgo Legal y Riesgo de Lavado de Activos y Financiación de Actividades Terroristas a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados por ésta en virtud de la aplicación de las normas vigentes que rigen a los vigilados por la Superintendencia Financiera de

Colombia. Adicionalmente, las personas que se encuentren vinculadas con los negocios fiduciarios (FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS) también se encuentran sometidos a los sistemas de control interno, por lo cual deberán suministrar toda la información que requiera la FIDUCIARIA para realizar las evaluaciones que sean necesarias dentro del desarrollo del negocio.

En este sentido, a continuación, se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

RIESGO DE MERCADO: El riesgo de mercado es la posibilidad de que ocurra una pérdida originada por un movimiento adverso en los precios de mercado (tasas de interés y precios de cotización de los activos en los que invierten los Fondos de Inversión Colectiva, afectando negativamente su valor). La FIDUCIARIA gestiona el riesgo de mercado con la adopción del SARM definido en la normatividad vigente (capítulo XXI), incluyendo las políticas, los procedimientos, los modelos de medición internos y regulatorios y las herramientas de control que permiten generar la información necesaria para una debida administración y control del riesgo.

El principal modelo implementado corresponde al modelo estándar de riesgos de mercado establecido en el Anexo 2 del capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, y el modelo interno de Riesgo de Mercado para Fondos de Inversión Colectiva y para aquellos negocios que así lo requieran contractualmente. Los FIDEICOMITENTES son responsables de proveer la información clara y oportuna en relación con las operaciones y actividades de negocio, con el objetivo de que la FIDUCIARIA tenga los datos necesarios para la implementación de los modelos aquí mencionados.

RIESGO OPERACIONAL: Se entiende por Riesgo Operacional, la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el Riesgo Legal y el Riesgo Reputacional, asociados a tales factores. El Riesgo Operacional es aquel que puede provocar pérdidas por procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en sistemas, errores humanos o acontecimientos externos como fraudes o desastres (provocados o ajenos). La FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional -SARO-, el cual está compuesto por políticas, metodología y procedimientos que permiten realizar una efectiva administración del riesgo operativo.

RIESGO LEGAL: Consiste en la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales. El riesgo legal surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones.

RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: Se entiende por riesgo de lavado de activos y de financiación del terrorismo, la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir la entidad por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos, canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas y/o financiación de armas de destrucción masiva, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades. La FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del CONTRATO. Así mismo, cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones inusuales y sospechosas y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con la Política del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo y los procedimientos correspondientes.

RIESGO DE LIQUIDEZ: Los recursos administrados en desarrollo del objeto del presente CONTRATO, que sean invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, estarán sujetos al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez definido por normatividad en el Capítulo de Riesgo de Liquidez, de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia y en los modelos internos aprobados por la entidad. Por su parte, la administración y gestión de la liquidez inherente al objeto del presente Contrato será responsabilidad de los FIDEICOMITENTES.

Dado lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES con la celebración de este CONTRATO, por una parte, eximen a la FIDUCIARIA de construir un sistema de administración de riesgo de liquidez para el desarrollo del presente CONTRATO, bajo la premisa que serán los mismos FIDEICOMITENTES quienes realicen el control de la liquidez que generen los contratos, y por otra, exonera a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada, derivada o asociada con tal concepto, asumiendo en consecuencia todos los efectos que tal determinación pueda llegar a ocasionar a LOS FIDEICOMITENTES o a terceros.

RIESGO DE CRÉDITO: El riesgo de crédito es la probabilidad que tiene un deudor frente a un acreedor de cumplir con sus obligaciones de pago, durante la vida del contrato o al vencimiento del mismo. Para administrar este riesgo la FIDUCIARIA cuenta con indicadores y se apoya en los resultados de los modelos del grupo en relación con los análisis sectoriales y corporativos. Esta información es evaluada por las áreas administradoras del negocio previo a su aprobación y durante la vida del CONTRATO.

Los FIDEICOMITENTES son responsables de informar oportunamente a la FIDUCIARIA las situaciones que puedan materializar el incumplimiento de sus obligaciones en el marco de este riesgo. La FIDUCIARIA evaluará toda la información de alerta que sea presentada por los FIDEICOMITENTES con el objetivo de generar alertas oportunas en el marco de este CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de los riesgos de que trata la presente cláusula, la FIDUCIARIA cuenta igualmente con políticas, protocolos, procedimientos y controles para la administración y gestión de otros riesgos inherentes a la actividad fiduciaria, para los cuales se aplicará lo dispuesto en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los mecanismos para controlar, medir y gestionar los riesgos del negocio señalados en la presente Cláusula, están soportados en los parámetros, políticas y métodos de medición de los sistemas de riesgos operativos, de liquidez y de mercado con que cuenta la FIDUCIARIA, conforme lo establecido para cada Sistema de Riesgos en la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO TERCERO: Las Partes con la suscripción del presente CONTRATO, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

PARÁGRAFO CUARTO: Dado que los FIDEICOMITENTES han sido informados por la FIDUCIARIA de todos los riesgos asociados al negocio fiduciario, en cumplimiento de la estipulación contenida en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, corresponderá a este atender, cumplir y acatar los lineamientos y protocolos implementados por la FIDUCIARIA para la administración de los mismos.

TRIGÉSIMA TERCERA. - SARLAFT: Para los fines previstos en el capítulo Cuarto del Título I de la Básica Jurídica, los FIDEICOMITENTES se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la FIDUCIARIA al momento de la vinculación. La FIDUCIARIA queda desde ya

facultada para dar por terminado unilateralmente el presente CONTRATO en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES manifiestan que no tienen ni han tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. Los FIDEICOMITENTES en todo caso autorizan a la FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente CONTRATO en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando Los FIDEICOMITENTES, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) cuando las operaciones que realicen los FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente CONTRATO se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando los FIDEICOMITENTES sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

TRIGÉSIMA CUARTA.- JURISDICCIÓN ORDINARIA: Las diferencias que se presenten con ocasión de este CONTRATO, de su ejecución, o de su liquidación, que no puedan ser resueltas por las Partes, se resolverán por la jurisdicción ordinaria.

TRIGÉSIMA QUINTA. - IRREVOCABILIDAD o MODIFICACIONES AL CONTRATO: Podrá modificarse este CONTRATO por solicitud del FIDEICOMITENTE GESTOR previa aprobación de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES (únicamente cuando dicha modificación afecte los derechos de FIDEICOMITENTES), para lo cual se suscribirá el respectivo otrosí entre la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE GESTOR. En los demás casos, el CONTRATO podrá ser modificado por instrucción del FIDEICOMITENTE GESTOR.

TRIGÉSIMA SEXTA.- INFORMACIÓN FINANCIERA CON FINES DE SUPERVISIÓN: De conformidad con la Circular Externa 030 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se debe contar con la información financiera con fines de supervisión de los negocios fiduciarios que permita conocer los resultados de la gestión de la FIDUCIARIA en desarrollo del negocio. Salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, con la firma del presente CONTRATO, los FIDEICOMITENTES aceptan que al presente FIDEICOMISO deberán aplicarse las guías para la contabilización aplicables a la información financiera del Grupo 3 bajo normas NIIF establecidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones, en especial lo contemplado en el Capítulo XXIX de la Circular Básica 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio fiduciario, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

En caso de que la intención sea la aplicación de criterios particulares diferentes debidamente contenidos en el marco normativo, deberán manifestarlo expresamente y por escrito al momento de suscripción del presente contrato.

En el evento que los FIDEICOMITENTES informen con posterioridad a la suscripción del presente CONTRATO DE FIDUCIA, la modificación del grupo establecido, LOS FIDEICOMITENTES asumirán con cargo a los RECURSOS de FIDEICOMISO o con recursos propios, los costos y gastos que la FIDUCIARIA indique y que se deriven de la aplicación de esa instrucción.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- CONFLICTO DE INTERÉS: Las Partes manifiestan que a la firma del presente CONTRATO:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del CONTRATO.
2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente CONTRATO.
3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente CONTRATO se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este CONTRATO.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente CONTRATO y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento que el fideicomitente gestor sea titular de derechos fiduciarios, tendrá que informar a la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES de la potencial existencia de un conflicto de interés, con el fin de que la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES imparta las medidas para la administración del conflicto. En este evento, el FIDEICOMITENTE GESTOR no podrá ejercer su derecho de voto, así mismo cuando se trate de asuntos relacionados con la remoción o comisión a favor del FIDEICOMITENTE GESTOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El desconocimiento de lo previsto en la presente Cláusula podrá causar perjuicios que podrá reclamar la parte afectada.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: Los FIDEICOMITENTES manifiestan que la FIDUCIARIA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indican que conocen quien ostenta dicho cargo en la FIDUCIARIA, que conocen las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que les han suministrado información relacionada con los derechos que como clientes tienen para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA ha sido entregada a los FIDEICOMITENTES a la firma del presente CONTRATO.

TRIGÉSIMA NOVENA.- ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES: La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES estará integrada por los FIDEICOMITENTES registrados en el FIDEICOMISO quienes tendrán tantos votos como DERECHOS FIDUCIARIOS ostenten, o sus respectivos representantes, quienes se reunirán de manera presencial o virtual cuando las circunstancias en la ejecución del CONTRATO lo ameriten. La FIDUCIARIA asistirá a la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES con voz, pero sin voto, y hará las veces de secretaria de la ASAMBLEA. El FIDEICOMITENTE GESTOR participará en la Asamblea con voz y sin voto, y deberá rendir su informe de gestión.

Las funciones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES no son permanentes, y su funcionamiento dependerá de la solicitud que con tal fin realicen los FIDEICOMITENTES y su funcionamiento se sujetará a lo siguiente:

FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES: Las reglas para el funcionamiento de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, serán las siguientes:

La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES podrá llevarse a cabo de manera virtual o presencial, con quórum para deliberar (mitad más uno). En caso de no existir quórum deliberatorio se realizará una segunda citación, la cual deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la primera reunión.

1. Las siguientes decisiones serán tomadas con el voto favorable del setenta por ciento (70%) de la totalidad de la participación de DERECHOS FIDUCIARIOS en el FIDEICOMISO:

- En el evento previsto en la Cláusula 24.2. En este caso, los FIDEICOMITENTES que no asistieron, se abstuvieron o no aprobaron la venta del INMUEBLE, estarán obligados a vender su participación de manera proporcional a los interesados en adquirirla en un término no superior a quince (15) días hábiles a la presentación de la oferta comercial que cumpla con las condiciones establecidas.
- Realizar operaciones de endeudamiento del FIDEICOMISO, por un monto que exceda el treinta por ciento (30%) del valor del INMUEBLE para garantizar dicho endeudamiento.
- Gravar o hipotecar de cualquier forma el INMUEBLE.
- Modificar el presente CONTRATO, en lo que afecte los DERECHOS FIDUCIARIOS de los FIDEICOMITENTES.
- La decisión de remover o modificar el FIDEICOMITENTE GESTOR. En este evento si el FIDEICOMITENTE GESTOR tuviere participación en los DERECHOS FIDUCIARIOS, éste no podrá deliberar ni votar en la toma de la decisión aquí establecida.
- En el evento que se requiera o la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES así lo solicite decidir sobre la contratación de un asesor externo para resolver o conceptuar cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso o por las actividades adelantadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR en el marco de la ejecución del presente Contrato de Fiducia.
- Cambio de FIDUCIARIA.

2. Con respecto a las demás decisiones que surjan durante la ejecución del presente CONTRATO y que no estén en cabeza del FIDEICOMITENTE GESTOR, incluida la autorización de obras o mejoras sobre el INMUEBLE solicitadas por el arrendatario, cuya cuantía sea superior al tres por ciento (3%) del valor del activo (puesto que las mejoras que tengan un valor inferior al tope aquí establecido podrán ser autorizadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR), se formará quórum deliberativo y decisorio con la mayoría absoluta (mitad más uno) de la totalidad de los DERECHOS FIDUCIARIOS.

3. El FIDEICOMITENTE GESTOR actuará como presidente en todas y cada una de las reuniones.

4. De la totalidad de las deliberaciones y decisiones que sean adoptadas por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES se dejará constancia en actas, las cuales deberán ser firmadas por quienes hayan actuado como presidente y secretario de las respectivas reuniones.

5. Actas: De toda reunión de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES se sentará un acta, que elaborará el (la) secretario(a), en donde conste su número, la fecha, los asistentes, su hora de inicio y de terminación, el lugar de la reunión, las decisiones adoptadas y su fundamento, el sentido de los votos emitidos y las constancias que los miembros de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES quieran dejar. Las actas formarán parte integral y fundamental de la regulación del FIDEICOMISO, con plenos efectos vinculantes.

6. Obligatoriedad de las decisiones: Las decisiones que adopte la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES de conformidad con el presente CONTRATO, serán obligatorias para los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

7. La convocatoria para las reuniones debe hacerse, cuando menos, con cinco (5) días calendario de anticipación. La convocatoria para las reuniones podrá hacerla cualquier FIDEICOMITENTE, o la FIDUCIARIA por medio de carta dirigida mediante correo electrónico, o cualquier medio que considere idóneo, a cada uno de los miembros de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES a la dirección que cada uno haya informado o registrado en la FIDUCIARIA. La convocatoria indicará el día, la hora y el lugar de la reunión.

8. La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES se reunirá únicamente cuando así lo ameriten las circunstancias, sus funciones no son de naturaleza permanente y únicamente funcionará cuando las circunstancias en la ejecución del CONTRATO lo requieran.

9. Las reuniones serán presididas por el miembro designado por mayoría al igual que el secretario.

10. Sin perjuicio de lo previsto en la presente cláusula, la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES podrá deliberar y decidir válidamente cuando a través de cualquier medio de comunicación simultánea o sucesiva, los miembros de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES se encuentren en capacidad de deliberar y decidir. Por consiguiente, serán válidas las decisiones adoptadas cuando la totalidad de sus miembros, sin previa reunión, expresen el sentido de su voto por escrito. Cuando se pretenda adoptar una decisión en los términos de este numeral, todos los miembros de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES o sus respectivos representantes deberán expresar por escrito el sentido de su voto y completarse la totalidad de las opiniones en el plazo máximo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de la solicitud respectiva. Copia de las manifestaciones, impartidas por correo electrónico, fax o cualquier otra comunicación escrita, deberá conservarse.

Igualmente, las actas de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES podrán ser aprobadas por el mecanismo aquí previsto.

FUNCIONES: Cuando se haya convocado de conformidad con las normas establecidas en el presente CONTRATO, la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES tendrá las siguientes funciones:

- a) Decidir la restitución, destinación y/o enajenación del INMUEBLE y del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con el presente CONTRATO, en la forma antes prevista.
- b) Señalar las pautas y directrices para excepcionales aspectos que requiera el FIDEICOMITENTE GESTOR para la administración de los INMUEBLES, cuando así lo solicite alguno de los miembros de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES o el mismo FIDEICOMITENTE GESTOR.

- c) Hipotecar o gravar de cualquier forma el INMUEBLE o sus derechos, en los términos previstos en el presente CONTRATO;
- d) Modificar el presente CONTRATO cuando afecte los derechos de los FIDEICOMITENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO..
- e) Remover el FIDEICOMITENTE GESTOR, en la forma antes prevista.
- f) Cambiar la FIDUCIARIA, en la forma antes prevista;
- g) Aprobar la ejecución de obras o mejoras sobre el INMUEBLE solicitadas por el arrendatario, cuya cuantía sea superior al 3% del valor del activo. Las mejoras que tengan un valor inferior al tope aquí establecido podrán ser autorizadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR.
- h) Deliberar y decidir sobre la dilución de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS frente a la mora de alguno de estos con relación a los recursos que deban ser aportados y no se efectúen en los términos previstos en el presente CONTRATO,. Evento en el cual la dilución de participación se efectuará a favor del FIDEICOMITENTE que realice el pago pendiente por parte del FIDEICOMITENTE en mora, previo agotamiento del derecho de preferencia contenido en la Cláusula Vigésima Tercera del CONTRATO.
- i) Deliberar los demás aspectos que la FIDUCIARIA considere necesarios para la correcta ejecución del presente CONTRATO, teniendo en cuenta las mayorías previstas en el presente CONTRATO, y cuyos aspectos y decisiones no sean de decisión o conocimiento otorgada al FIDEICOMITENTE GESTOR.
- j) Designar tres (3) representantes de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS que asistan y participen en el COMITÉ DE SEGUIMIENTO. La Asamblea podrá remover a uno o todos los representantes designados en cualquier tiempo.

CUADRAGÉSIMA.- ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA POR PARTE DE FIDEICOMITENTE

GESTOR: En desarrollo del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE GESTOR tendrá autonomía administrativa, técnica y directiva respecto de la ejecución de las siguientes actividades con las atribuciones y limitaciones establecidas en la presente cláusula. En todo caso el Gestor se entiende como un mandatario según lo previsto en los artículos aplicables en la norma Civil Colombiana, y su gestión se realizará bajo la previsión de un buen hombre de negocios.

Se entenderá por autonomía administrativa, técnica y directiva, la gestión efectuada por FIDEICOMITENTE GESTOR para el cumplimiento de las obligaciones pactadas en la presente cláusula, siendo de su responsabilidad el cumplimiento de estas, directamente.

Durante la ejecución y desarrollo del presente CONTRATO, estarán a cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR, las siguientes actividades no enunciativas:

- (i) Cumplir con todas las obligaciones de hacer que establezcan los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO a cargo del arrendador, diferentes a la facturación y recaudo de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, intereses de mora, obligaciones dinerarias y reintegros, pues estas actividades están a cargo de la FIDUCIARIA. Así como adelantar la gestión comercial y de servicios con los arrendatarios.

- (ii) Gestionar e instruir a la FIDUCIARIA la celebración de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO sobre el INMUEBLE, así como adelantar todas las gestiones necesarias para la renovación de los contratos existentes.
- (iii) Realizar todas las gestiones necesarias para mantener la relación comercial y de servicio con los arrendatarios.
- (iv) Gestionar y suscribir los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, incluyendo cualquier modificación o terminación de estos, en cumplimiento del poder que la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del presente FIDEICOMISO, le otorgue para la administración y gestión inmobiliaria y siempre y cuando estos CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO cumplan con lo siguiente:
 1. Los contratos correspondan a formatos previamente aprobados por la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del presente FIDEICOMISO.
 2. Los arrendatarios estén previamente vinculados a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A, de conformidad con el procedimiento de vinculación de clientes establecido en la FIDUCIARIA.
- (v) Realizar todas las gestiones para el cobro prejudicial de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO derivados de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.
- (vi) Iniciar las acciones judiciales y administrativas para el cobro de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO y demás acciones que se requieran para la protección del INMUEBLE, para lo cual la FIDUCIARIA otorga poder con la suscripción del presente CONTRATO.
- (vii) Contratar los abogados que se requieran para cumplir con el numeral anterior, previa aprobación de la FIDUCIARIA.
- (viii) Informar el estado de los procesos judiciales y administrativos a la FIDUCIARIA en la forma y periodicidad que ésta lo solicite.
- (ix) Asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias de las ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS del INMUEBLE, sin perjuicio de que pueda delegar la asistencia a los arrendatarios mediante el otorgamiento del respectivo poder por parte de la FIDUCIARIA.
- (x) Realizar la liquidación y el pago de impuesto predial, valorizaciones, plusvalía y en general todo tipo de pago por concepto de impuestos, tasas o contribuciones que se causen sobre el INMUEBLE, con cargo al FONDO DE RESERVA.
- (xi) Contratar y mantener vigentes durante el tiempo de vigencia del presente CONTRATO, con cargo a los RECURSOS del FONDO DE RESERVA, las pólizas de seguros que amparen el INMUEBLE, contra los riesgos de incendio, terremoto, actos mal intencionados de terceros y en general contra todo riesgo de probable ocurrencia de acuerdo con la naturaleza del INMUEBLE, con una compañía de seguros vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, indicando como beneficiario de la misma al presente FIDEICOMISO, por el valor asegurable arrojado por el avalúo practicado sobre el INMUEBLE.
- (xii) Entregar las pólizas de seguro y sus renovaciones contempladas en el numeral anterior a la FIDUCIARIA. Las renovaciones deberán entregarse con un (1) mes de antelación a la fecha de vencimiento de la póliza respectiva.

- (xiii) Realizar todas las gestiones necesarias para la reparación, mantenimiento y preservación del INMUEBLE, solicitando para el efecto los recursos que se requieran por parte del FIDEICOMISO contenidos en el FONDO DE RESERVA con destino a los DESTINATARIOS DE GIROS.
- (xiv) Verificar que las facturas se encuentren a nombre del presente FIDEICOMISO, previa solicitud de los RECURSOS para el pago de los GASTOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD que deban ser asumidos con los RECURSOS del FONDO DE RESERVA para la administración y gestión inmobiliaria del INMUEBLE.
- (xv) Celebrar los demás contratos que sean necesarios para mantener el INMUEBLE en adecuadas condiciones de funcionamiento, para el cumplimiento de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.
- (xvi) Solicitar a la FIDUCIARIA todos los poderes necesarios para el cumplimiento de las actividades previstas en los numerales anteriores u otras que se requieran para el adecuado desarrollo y cumplimiento de la administración y gestión inmobiliaria.

PARÁGRAFO PRIMERO. PROHIBICIONES: Se excluye expresamente de las actividades a cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR la facultad de recibir de los arrendatarios el pago de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, los cuales deberán ser pagados directamente a la cuenta bancaria a nombre del presente FIDEICOMISO, en la cuenta bancaria informada para tal efecto.

El FIDEICOMITENTE GESTOR deberá reportar a la FIDUCIARIA cada una de las actividades que realice bajo el poder que la FIDUCIARIA le otorgue para la ejecución de las actividades de conformidad con su labor de FIDEICOMITENTE GESTOR, remitiendo copia de los documentos que hubiese suscrito en nombre del FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, y así mismo deberá indicar dichas actividades en el informe trimestral que deba remitir a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE GESTOR declara que conoce, entiende y acepta el estado del INMUEBLE.

PARÁGRAFO TERCERO: FIDEICOMITENTE GESTOR contratará los seguros para amparar los riesgos definidos en la presente Cláusula sobre el INMUEBLE.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de presentarse algún incumplimiento no remediado en un término de treinta (30) días calendario, de las actividades establecidas en la presente cláusula a cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR, la FIDUCIARIA deberá:

1. Solicitar reunión de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, para que se delibere respecto de la remoción del FIDEICOMITENTE GESTOR.
2. La FIDUCIARIA deberá tomar las pólizas de seguros cuando no reciba las renovaciones correspondientes con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento que no se suscriba CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sobre el INMUEBLE, la tenencia y custodia del mismo se entregará al ADMINISTRADOR Y GESTOR INMOBILIARIO a título de comodato precario en los términos regulados en este CONTRATO.

PARÁGRAFO SEXTO: OBLIGACIONES FIDEICOMITENTE GESTOR: EL FIDEICOMITENTE GESTOR adquiere las siguientes obligaciones:

1. Notificar a los arrendatarios de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO de la calidad de administrador y gestor inmobiliario.
2. Realizar todas las actividades establecidas en la presente cláusula.
3. Realizar la verificación, control y el cumplimiento de las obligaciones asumidas por cada uno de los contratistas y/o proveedores contratados por el FIDEICOMITENTE GESTOR para el cumplimiento de las actividades de la administración y gestión inmobiliaria.
4. En el caso de las pólizas, el FIDEICOMITENTE GESTOR verificará que en las mismas figure como único beneficiario el presente FIDEICOMISO.
5. Informar de manera oportuna y eficaz a la FIDUCIARIA sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del presente CONTRATO.
6. Las demás establecidas en la Ley y en el presente CONTRATO.

El FIDEICOMITENTE GESTOR responderá ante el FIDEICOMISO, BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y los terceros que correspondan por el cumplimiento de cada una de las obligaciones que adquiere con la firma del presente CONTRATO, manteniéndolos indemnes de cualquier acción directa o indirecta, reclamos y demandas que puedan resultar como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, salvo que sean por culpa o dolo de la FIDUCIARIA.

Las Partes dejan expresa constancia que lo establecido en la presente cláusula no corresponde en modo alguno a las relaciones previstas en el artículo 23 del Código Sustantivo del Trabajo y por ende la ejecución de estas no implicarán relación laboral alguna entre las Partes. Los salarios, prestaciones, honorarios, indemnizaciones y demás conceptos del personal que se emplee para el desarrollo y cumplimiento del presente Contrato, serán de entera y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GESTOR en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES, dejando indemne a la FIDUCIARIA y a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, por cualquier reclamación que contra ella interpongan dichas personas.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- COMITÉ DE SEGUIMIENTO: Se conformará un Comité que estará integrado por: un (1) representante del FIDEICOMITENTE GESTOR, un (1) representante del FIDEICOMITENTE APORTANTE, tres (3) representantes de los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS designados por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES y un (1) representante de LA FIDUCIARIA; El comité tiene como objeto hacer seguimiento al cumplimiento del CONTRATO DE FIDUCIA y realizar las observaciones a que haya lugar en la ejecución del mismo. LA FIDUCIARIA realizará la convocatoria del comité por lo menos dos (2) veces en el año y citará a los miembros que considere pertinentes de acuerdo con la naturaleza del asunto a tratar; así mismo será quien llevará a cabo las labores de Secretaría del Comité y en consecuencia levantará las actas del mismo en las cuales deben consignarse de manera expresa las intervenciones de los miembros del Comité. El Comité podrá reunirse de manera virtual o presencial. Los miembros del Comité serán convocados en forma escrita por LA FIDUCIARIA, con no menos de cinco (5) días hábiles de anticipación. La convocatoria a los miembros se podrá realizar a través de cualquier medio idóneo a las direcciones que para tales fines suministren las partes mediante este escrito. Toda convocatoria deberá realizarse para un día hábil. En la convocatoria se incluirá el orden del día respectivo, en el cual se especificará de manera precisa los asuntos que se tratarán en la reunión. Se deja de presente que el presente Comité no tiene carácter decisorio, debido que todas las decisiones serán tomadas por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- REMOCIÓN DEL FIDEICOMITENTE GESTOR: EL FIDEICOMITENTE GESTOR por decisión de la mayoría calificada de los demás FIDEICOMITENTES de FIDEICOMISO será removido y reemplazado por un tercero idóneo para tal efecto escogido por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, en los siguientes casos:

- Que exista una incapacidad legal, declarada por autoridad competente, o inhabilidad sobreviniente del FIDEICOMITENTE GESTOR que le impida continuar en el ejercicio de sus funciones, siempre que tal incapacidad o inhabilidad no sea subsanada en un término de sesenta (60) días calendario contados a partir de la configuración de la inhabilidad referida.
- Que se compruebe un incumplimiento de las obligaciones conferidas al FIDEICOMITENTE GESTOR en este CONTRATO que no hubiere ocurrido como consecuencia del incumplimiento de terceros, y dicho incumplimiento no hubiere sido subsanado por el FIDEICOMITENTE GESTOR en un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la notificación que para tal efecto le realice uno de los demás FIDEICOMITENTES o la FIDUCIARIA. Lo anterior incluye, pero no se limita a:
 1. Conflictos de interés no revelados o no mitigados en los términos del presente CONTRATO.
 2. Incumplimiento de las obligaciones de información, reporte, rendición de cuentas o transparencia establecidos en este CONTRATO o en la normatividad aplicable.

En consideración a lo anterior, en la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES donde se decida con la mayoría calificada de la remoción y sustitución del FIDEICOMITENTE GESTOR, se establecerá un gestor provisional, y se establecerán las reglas para su selección, designación y entrada en funciones, asegurando la continuidad operativa del FIDEICOMISO, selección que igualmente deberá ser definida en un término no superior a tres (3) meses contados a partir de la fecha de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES donde se decidió respecto de la remoción.

El FIDEICOMITENTE GESTOR ejecutará todas las obligaciones de empalme a que haya lugar con el gestor provisional, y por un término mínimo de noventa (90) días calendario, entregando toda la información correspondiente a su gestión y que se encuentre bajo su dominio. Lo anterior con el fin de que el nuevo gestor reciba toda la documentación relativa a la gestión, conozca del estado actual de los activos fideicomitidos y los contratos administrados, identifique los procesos actuales, y, en general, se lleve a cabo una transición informada, completa y adecuada.

Durante el periodo de empalme, el FIDEICOMITENTE GESTOR tendrá derecho a recibir la comisión a la que tiene derecho, hasta tanto finalice el periodo de empalme.

Para constancia se suscribe el presente documento en tres (3) ejemplares del mismo tenor para cada una de las Partes, en la ciudad de Bogotá teniendo como fecha de firma del presente CONTRATO la fecha de firma de la FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA

Representante Legal
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD
FIDUCIARIA

EL FIDEICOMITENTE GESTOR

Representante Legal

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

FECHA DE FIRMA DE LA FIDUCIARIA: _____