

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41 ADVERTENCIAS

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 Superintendencia Financiera de Colombia, Anexo 4, Título Quinto, Capítulo Primero, numeral 2.1 referente a la Redacción y presentación de contratos fiduciarios¹, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conformó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41 implica la aceptación por parte de EL(LOS) PARTICIPE(S) de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN como PARTICIPE(S) que suscriban. En particular se destacan las que se enumeran a continuación las cláusulas que implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL(LOS) PARTICIPE(S);

1. En el evento que los bienes transferidos por LOS FIDEICOMITENTES a título de fiducia mercantil para la conformación o incremento del FIDEICOMISO sean perseguidos por acreedores anteriores a la constitución del fideicomiso, LOS FIDEICOMITENTES deberán mantener a salvo el patrimonio autónomo y pagarán a éste como multa el doble del valor que se persiga, en los términos del parágrafo del numeral 5.1. de la cláusula quinta del contrato de fiducia mercantil,
2. Si por cualquier motivo, no se cumplieren los requisitos establecidos para dar inicio a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN dentro del término establecido, ACCION deberá dejar a disposición de los PARTÍCIPES los recursos por ellos entregados, más los rendimientos generados,
3. De conformidad con lo establecido en el numeral 1.6. de los antecedentes del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el numeral 1.6. de los antecedentes del CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, EL (LOS) PARTICIPE(S) se vincula(n) al FIDEICOMISO en la participación indicada en el correspondiente contrato de vinculación, con el fin de obtener: a) durante ETAPA PREVIA el derecho a instruir a ACCIÓN con respecto a la forma en que deben ser invertidos los recursos por ellos aportados, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE PROMOTOR

¹ Circular 046 de 2008 Superintendencia Financiera de Colombia Título Quinto Capítulo Primero "2.1 Redacción y presentación. Los contratos deben redactarse en términos sencillos, de forma tal que sean de fácil comprensión para los usuarios; los caracteres tipográficos deben ser fácilmente legibles y reflejar con claridad, fidelidad y precisión las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato para cada una de las partes que se vinculen a él, independientemente de su posición contractual.

En los contratos de adhesión o de utilización masiva, toda cláusula limitativa y en general las sanciones, penalizaciones o cláusulas penales a cargo de los fideicomitentes o beneficiarios, deberán presentarse en caracteres destacados, en la primera página del contrato y dejarse constancia, en el momento de la suscripción o celebración del contrato, de que el firmante las conoció y aceptó.*

con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del contrato de vinculación o, en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de los recursos; b) durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, tendrá derechos en el FIDEICOMISO equivalentes a los aportes que haya realizado, en todo caso, EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del FIDEICOMISO. c) La participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establezca en los contratos de vinculación, se hará efectiva cuando el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR haya entregado el EDIFICIO ZONA 41 al ADMINISTRADOR y EL(LOS) PARTICIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el correspondiente contrato de vinculación, momento a partir del cual tendrá(n) derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL(LOS) PARTICIPE(S) en los términos del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se conformó el FIDEICOMISO y en el evento que se decida en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, dar por terminada la ETAPA DE OPERACIÓN, tendrán derecho a que se les transfieran los bienes que conformen el FIDEICOMISO, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el numeral 10.2.9. de la cláusula décima del mencionado contrato de fiducia mercantil.

4. De conformidad con el parágrafo segundo de la cláusula tercera del CONTRATO DE VINCULACIÓN, los dineros entregados por (LOS) PARTICIPE(S), no podrán ser retirados por él(sellos) hasta que: i) queden a su disposición por no haberse cumplido con los presupuestos para la realizar la entrega de recursos para el desarrollo del proyecto, previstos en la cláusula sexta numeral 6.1.1. del CONTRATO DE FIDUCIA o ii) se produzca el desistimiento de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y en el CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
5. En los términos de la cláusula cuarta del CONTRATO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, EL(LOS) PARTICIPE(S), a partir de su vinculación al FIDEICOMISO, tendrá las obligaciones que se establecen en el CONTRATO DE FIDUCIA, en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN los cuales regularán la relación.

6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL(LOS) PARTICIPE(S) al momento de la suscripción del documento de contrato de vinculación tienen la opción de definir la inversión a la cual se destinarán los recursos que aporten hasta que se cumplan los presupuestos para realizar LA ENTREGA DE RECURSOS previstos en la cláusula primera numeral 1.8. y sexta numeral 6.1.1. del CONTRATO DE FIDUCIA, que son las mismas establecidas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN en la cláusula quinta, momento en el cual sus recursos serán girados para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

A continuación se describen las condiciones de entrega de recursos, así:

- a. Que se haya obtenido la Licencia de Construcción del Proyecto.
- b. Que se haya transferido al FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 el predio descrito en el numeral 1.5. de la cláusula Primera del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- c. Que se haya obtenido el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO el cual se entenderá obtenido con la acreditación por parte de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el INTERVENTOR de las condiciones de inicio de las obras, esto es, de todos los permisos y requisitos técnicos y jurídicos, elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros para la construcción y desarrollo del PROYECTO, y que se haya obtenido mediante la celebración de los contratos de vinculación con PARTICIPES, los compromisos de aporte de los recursos que sean necesarios para la terminación de EL PROYECTO de acuerdo con el presupuesto de EL PROYECTO que está determinado en la firma de contratos de vinculación cuyos compromisos de aporte sean equivalentes mínimo a cincuenta y seis (56) derechos fiduciarios comercializables de un total de cien (100) derechos fiduciarios, de los cuales cuarenta y cinco (45) derechos fiduciarios, serán de propiedad de los FIDEICOMITENTES, en los términos establecidos en el presente contrato.

El término para que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acredite las condiciones antes establecidas es de cuatro (4) meses prorrogables por cuatro (4) meses más, de manera automática, contados a partir de la fecha de suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

7. Los recursos que entregan EL(LOS) PARTICIPE(S) con ocasión de la suscripción de un CONTRATO DE VINCULACIÓN sólo serán utilizados por el FIDEICOMISO cuando se cumplan los presupuestos para realizar la entrega de recursos - cumplimiento de los requisitos para la ETAPA PREVIA y permanecerán a título de encargo fiduciario de conformidad

con lo previsto en la cláusula segunda (2) y tercera (3) del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

8. En caso que EL(LOS) PARTICIPE(S) no entregue oportunamente los recursos con los cuales se comprometió, se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida, de acuerdo con lo previsto en la cláusula segunda (2) del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
9. EL(LOS) PARTICIPE(S) que suscriban un CONTRATO DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN podrán desistir en caso de que no se encuentren de acuerdo con las modificaciones que se aprueben al CONTRATO DE FIDUCIA, sin penalidad alguna conforme se desprende de la cláusula vigésima séptima del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
10. En caso que EL(LOS) PARTICIPE(S) presenten mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, se entenderá que desisten de su compromiso y se les aplicarán las sanciones previstas en la cláusula décima del CONTRATO DE VINCULACIÓN y la cláusula novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, equivalente al veinte por ciento (20%) del total de los recursos que EL(LOS) PARTICIPE(S) se obliga(n) a aportar al FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41 sin que en todo caso dicha suma exceda el valor de los recursos aportados, mediante el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. En tal evento EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quedará en libertad de vincular con relación a(I)(los) DERECHO(S) FIDUCIARIO(S) a terceros. En el evento que a la fecha del desistimiento ya se hubieren liberado los recursos de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN, el(los) participante(s) deberá(n) esperar a que se vincule un tercero a el(los) derecho(s) establecidos en la parte inicial del contrato de vinculación para efectos de que se pueda proceder a realizar la devolución correspondiente; de igual forma se procederá en el CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. Igual sanción se aplicará en el evento que EL(LOS) PARTICIPE(S) decidan terminar unilateralmente el contrato de vinculación antes de que se haya realizado la entrega del EDIFICIO ZONA 41.
11. En caso de fijarse con posterioridad a la fecha de suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN un nuevo impuesto que grave esta negociación, su valor

deberá ser asumido íntegramente por EL(LOS) PARTICIPE(S), quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de que se dé inicio a la ETAPA DE OPERACIÓN, lo anterior se desprende del parágrafo de la cláusula octava del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el parágrafo de la cláusula séptima del CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

12. LOS FIDEICOMITENTES, EL(LOS) PARTICIPE(S) deberá(n) cumplir con su obligación de actualizar la información en los términos previstos en la cláusula décima séptima del CONTRATO DE VINCULACIÓN, cláusula décima sexta del CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN y la cláusula trigésima tercera del CONTRATO DE FIDUCIA y en caso de incumplimiento ACCIÓN podrá dar por terminado el CONTRATO DE FIDUCIA respecto de EL FIDEICOMITENTE, EL(LOS) PARTICIPE(S) incumplido(s) en los términos indicados en las cláusulas citadas.
13. Las obligaciones de EL(LOS) PARTICIPE(S) se encuentra(n) en la CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA del CONTRATO DE FIDUCIA, en la cláusula cuarta del CONTRATO DE VINCULACIÓN y en la cláusula cuarta del CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
14. En caso de mora de EL(LOS) PARTICIPE(S)], éstos deberán cancelar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida cuando no paguen oportunamente las cuotas extraordinarias que decrete la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo previsto en la cláusula décima (10) numeral 10.2.4. del contrato de FIDUCIA MERCANTIL.
15. EL(LOS) PARTICIPE(S) aceptan que las obligaciones de ACCIÓN son de medio y no de resultado por lo que en ningún caso ACCIÓN compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA, de acuerdo con lo previsto en la cláusula DÉCIMA NOVENA (19) del mismo.
16. ACCIÓN no asume responsabilidad respecto de: i) el cumplimiento de las condiciones de viabilidad del Proyecto, ii) el cumplimiento de los presupuestos para realizar la ENTREGA DE RECURSOS por la culminación de la ETAPA PREVIA, y iii) El desarrollo del proyecto inmobiliario y la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, todo lo cual se contempla en el numeral 19.2 la cláusula décima novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el numeral 18.2 de la cláusula décima octava del CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

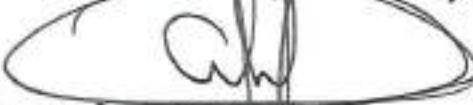
17. La remuneración que percibirá ACCIÓN y que estará a cargo del FIDEICOMISO es la prevista en la cláusula vigésima quinta (25) del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, décima segunda (12) del CONTRATO DE VINCULACIÓN y décima primera (11) del CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
18. La decisión de modificar el contrato de fiducia mercantil en la ETAPA DE OPERACIÓN del EDIFICIO ZONA 41 corresponde a COMITÉ DE BENEFICIARIOS y requiere del voto favorable de por lo menos la mayoría simple, de acuerdo con lo previsto en la cláusula undécima numeral 11.4.3. del CONTRATO DE FIDUCIA.
19. La convocatoria de reuniones de la Asamblea de Beneficiarios puede ser solicitada por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los derechos en el FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41 o por el Comité de Beneficiarios, de acuerdo con lo previsto por la cláusula décima primera (11) del CONTRATO DE FIDUCIA.
20. Según lo previsto en la cláusula vigésima cuarta (24) el no pago oportuno de los gastos, honorarios, impuestos, costos y pagos necesarios para el cumplimiento del CONTRATO DE FIDUCIA y de la remuneración de ACCIÓN, causarán intereses a la máxima tasa de mora legal comercial permitida.
21. En la cláusula vigésima octava (28) del CONTRATO DE FIDUCIA se establecen las causales de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, al igual que en el CONTRATOS DE VINCULACIÓN en la cláusula décima cuarta y en el CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN en la cláusula décima tercera.
22. En la cláusula trigésima primera (31) del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL se regula la liquidación del FIDEICOMISO en la ETAPA DE DESARROLLO y en LA ETAPA DE OPERACIÓN, en esta última EL(LOS) PARTICIPE(S) podrán recibir la totalidad o parte del capital invertido y los rendimientos que se hubieren podido generar, según el valor obtenido en caso de su enajenación de los activos del fideicomiso, de acuerdo con los derechos fiduciarios que les correspondan.
23. De acuerdo con lo previsto en la cláusula vigésima cuarta (24) del CONTRATO DE FIDUCIA los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato, así como la remuneración de la FIDUCIARIA, serán de cargo del FIDEICOMISO y en el evento en que no existan

recursos o sean insuficientes, serán asumidos por LOS FIDEICOMITENTES durante la ETAPA DE DESARROLLO y de LOS PARTICIPES durante la ETAPA DE OPERACIÓN, y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta por parte de la FIDUCIARIA , en la dirección que tenga registrada en sus archivos.

Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

24. El parágrafo de la cláusula DÉCIMA OCTAVA (18) del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL establece que en ningún caso LOS FIDEICOMITENTES y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los PARTICIPES, así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.
25. EL(LOS) PARCIPE(S) manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el CONTRATO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad, lo anterior se desprende de la cláusula vigésima del CONTRATO DE VINCULACIÓN y décima novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
26. Que en la cláusula decima novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN y décima octava del CONTRATO DE VINCULACIÓN - ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, se establecen las declaraciones especiales de(s) (los) PARCIPE(S); a continuación se resaltan de dicha cláusula las causas por las cuales se puede prorrogar el término de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, el cual será igual al de la suspensión de trabajos que se originen con ocasión de:
- "(...)
- fuerza mayor o caso fortuito,
 - Demora en la instalación de los servicios públicos,
 - Escasez probada de materiales de construcción,
 - Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto,
 - Huelga del personal de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en su condición de CONSTRUCTOR, de sus contratistas o proveedores,
 - Por causas no imputables a los FIDEICOMITENTES. (...)

ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO, en mi condición de representante legal de **CONSTRUCTORA GLOBAL STAFF S.A.S.**, y **ZONA 41 S.A.S.**, **CARLOS AUGUSTO SUAREZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 88.155.251 expedida en Pamplona, con domicilio en la ciudad de Bogotá y **CARLOS ENRIQUE SILGADO BETANCOURT**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.469.694 expedida en Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá, manifestamos que hemos leído, comprendido y, por tanto, aceptamos las cláusulas limitativas, restrictivas y sancionatorias señaladas anteriormente.


ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO

C.C. 79320111-2

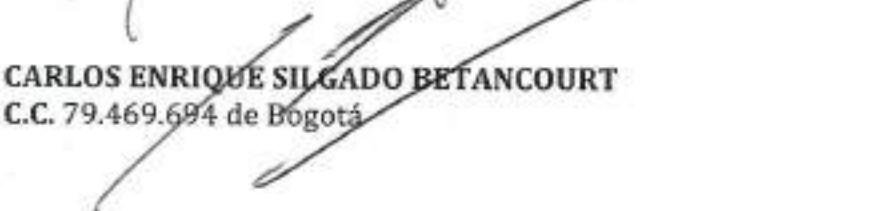
Representante Legal

CONSTRUCTORA GLOBAL STAFF S.A.S

ZONA 41 S.A.S


CARLOS AUGUSTO SUAREZ ROJAS

C.C. 88.155.251 de Pamplona.


CARLOS ENRIQUE SILGADO BETANCOURT

C.C. 79.469.694 de Bogotá

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41**

- a. **ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.328.113, quien obra en su condición de representante legal de **CONSTRUCTORA GLOBAL STAFF S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida tal y como consta en el certificado de existencia y representación que se adjunta y hace parte integral del presente contrato, la cual en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.** *[Handwritten]* 1
- b. **CARLOS AUGUSTO SUAREZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 88.155.251 expedida en Pamplona, con domicilio en la ciudad de Bogotá y **CARLOS ENRIQUE SILGADO BETANCOURT**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.469.694 expedida en Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá, todos conjuntamente y quienes para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES.** 2 3
- c. **ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.328.113, quien obra en su condición de representante legal de **ZONA 41 S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida tal y como consta en el certificado de existencia y representación que se adjunta y hace parte integral del presente contrato, la cual en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR,** y; 4
- d. **PAULO ARMANDO ARANGUREN RIAÑO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.601.281 de Bogotá, quien en el presente acto obra en su condición de representante legal de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, reformada en varias ocasiones, con matrícula mercantil No. 01908951, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, y el poder mediante el cual acredita su condición de

apoderada el que igualmente se acompaña, sociedad que en lo sucesivo se denominará ACCION o LA FIDUCIARIA.

Hemos acordado celebrar el presente contrato de fiducia el cual en adelante se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las normas contenidas en los Códigos de Comercio y Civil colombianos, previas las siguientes consideraciones:

1. Que EL FIEDICOMITENTE PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, son sociedades comerciales legalmente constituidas bajo las leyes de la República de Colombia y tienen por objeto, entre otros, el desarrollo promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.
2. Que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentran interesados en desarrollar por su cuenta y riesgo, con plena autonomía administrativa, jurídica, financiera y técnica, un proyecto inmobiliario en un lote de terreno que se encuentra localizado en la esquina noroccidental de la calle 41 con carrera 13 en el sector próximo al Centro Internacional, y que ha sido o será aportado por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41.
3. Que LOS FIDEICOMITENTES requieren de un esquema fiduciario para administrar los recursos que sean aportados por LOS PARTICIPES y sean girados una vez se verifique el cumplimiento de las condiciones de entrega que se señalan más adelante, para que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por su cuenta y riesgo desarrolle el PROYECTO.

Para todos los efectos, las cláusulas que a continuación se establecen deberán ser interpretadas en concordancia con las consideraciones establecidas en el presente documento. Teniendo en cuenta lo anterior las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1.1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denomina FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41.
- 1.2. **FIDUCIARIA:** Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- 1.3. **FIDEICOMITENTES:** Son las sociedades ZONA 41 S.A.S., CONSTRUCTORA GLOBAL STAFF S.A.S., CARLOS AUGUSTO SUAREZ ROJAS y CARLOS ENRIQUE

SILGADO BETANCOURT quienes son las encargadas de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del PROYECTO, así como el desarrollo total del mismo.

- 1.4. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Será la sociedad CONSTRUCTORA GLOBAL STAFF S.A.S., de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato.
- 1.5. **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Será la sociedad ZONA 41 S.A.S., de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato.
- 1.6. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Serán CARLOS AUGUSTO SUAREZ ROJAS y CARLOS ENRIQUE SILGADO BETANCOURT, quienes aportarán al FIDEICOMISO los derechos fiduciarios de los cuales son titulares y que recaen sobre el FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41.
- 1.7. **CONTRATO DE FIDUCIA:** Corresponde al presente CONTRATO DE FIDUCIA mercantil de administración, con sus adiciones o modificaciones y los DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN. El contrato se regula por sus cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo dispuesto en las demás normas vigentes.
- 1.8. **PROYECTO:** Consiste en un proyecto conformado por locales comerciales en el primer piso, 5 pisos para oficinas o consultorios y terraza cuyas especificaciones se encuentran detalladas en el Anexo 1 que hace parte integral del presente contrato. Cuenta con un sótano para parqueaderos. La comercialización de los parqueaderos, oficinas o consultorios se realizará a través de derechos fiduciarios.
- 1.9. **PARTICIPES:** Personas naturales o jurídicas o entidades con capacidad de adquirir derechos y contraer obligaciones que hayan suscrito un CONTRATO DE VINCULACIÓN, con el fin de obtener, a) durante ETAPA PREVIA de la ETAPA DE DESARROLLO el derecho a instruir a ACCIÓN con respecto a la forma en que deben ser invertidos los recursos por ellos aportados, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del presente contrato o en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de los recursos; b) durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, derechos en el fideicomiso equivalentes a los aportes que hayan realizado, en todo caso, EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN de la ETAPA DE DESARROLLO del FIDEICOMISO. c) La participación en el FIDEICOMISO en el que se encuentren el PROYECTO en el porcentaje que se establezca en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, se hará efectiva cuando el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR haya entregado el PROYECTO al ADMINISTRADOR y EL(LOS) PARTICIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el presente contrato, momento a partir del cual tendrá(n) derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL(LOS) PARTICIPE(S) en los términos del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se conformó el FIDEICOMISO y en el evento que se decida en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, dar

por terminada la ETAPA DE OPE,
los bienes que conformen el fidei-
derechos que tengan en el mismo
10.2.9. de la cláusula décima del pre-

300 efectos del P.E.
se tratará con
56 D.F. Conocer.
a tercero.

TOTAL
310F
312.172.290ABD

que se les transfieran
en el porcentaje de
cido en el numeral

EL(LOS) PARTICIPE(S) durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, tendrá(n) derechos en el FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 a través del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41, desde la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, conforme a los aportes que hubieren realizado, lo anterior, en virtud de la cesión total de derechos suscrita entre el fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 y el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41.

1.10. CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS: La entrega de recursos aportados por EL(LOS) PARTICIPE(S) para el desarrollo del proyecto serán entregados a órdenes de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, previamente aprobadas por EL INTERVENTOR, una vez se de cumplimiento a las condiciones establecidas en el presente contrato para acreditar las condiciones para la culminación de la ETAPA PREVIA establecidas en la cláusula sexta numeral 6.1.1. y en la cláusula primera numeral 1.8 del presente contrato de fiducia mercantil.

1.11. PUNTO DE EQUILIBRIO. Consiste en la acreditación por parte de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el INTERVENTOR de las condiciones de inicio de las obras, esto es, de todos los permisos y requisitos técnicos y jurídicos, elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros para la construcción y desarrollo del PROYECTO, y que se haya obtenido mediante la celebración de los contratos de vinculación con PARTICIPES, compromisos de aporte que asciendan al cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que se comercializarán a terceros en el proyecto, es decir, cincuenta y seis (56) derechos fiduciarios. Si bien se tendrán cien derechos fiduciarios (100) cuarenta y cinco (45) de éstos serán de propiedad de LOS FIDEICOMITENTES, en los términos y condiciones establecidos más adelante.

1.12. DERECHOS FIDUCIARIOS: Corresponde a la unidad de medida que permite determinar el porcentaje de derechos y obligaciones que le corresponden a EL(LOS) PARTICIPE(S) durante la ETAPA DE OPERACIÓN con ocasión de su vinculación al FIDEICOMISO, es decir permiten determinar su participación en el mismo, para todos los efectos el patrimonio autónomo constará en cien (100) DERECHOS FIDUCIARIOS; lo anterior sin perjuicio de los derechos que tienen EL(LOS) PARTICIPE(S) inherentes a su condición en cada una de las ETAPAS del FIDEICOMISO. No obstante lo anterior, de los ciento (100) derechos fiduciarios aquí mencionados, solo se comercializarán cuarenta y cinco (45) derechos fiduciarios.

- 1.13. ADMINISTRADOR: Será la persona con la cual el FIDEICOMISO celebre el correspondiente contrato para propósitos de la explotación económica del PROYECTO, de conformidad con la instrucción inicial que para el efecto determine EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
- 1.14. CONTRATO DE VINCULACION: Contrato que celebrarán EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., con los terceros que se vincularán al presente FIDEICOMISO y que adquirirán los derechos inherentes a los PARTICIPES, mediante el aporte de los recursos cuyo monto y forma de pago se establecerá en el respectivo contrato.
- 1.15. JUNTA DE FIDEICOMITENTES: Es el máximo órgano del FIDEICOMISO en la Etapa de Desarrollo -ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, integrado en la forma establecida en la cláusula sexta numeral 6.1.2 parágrafo segundo.
- 1.16. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS: Es el máximo órgano de dirección del FIDEICOMISO durante la ETAPA DE OPERACIÓN, conformado por los PARTICIPES en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato.
- 1.17. COMITÉ DE BENEFICIARIOS: Es el órgano de administración del fideicomiso durante la ETAPA DE OPERACIÓN, elegido por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 1.18. ETAPAS DEL CONTRATO: El presente contrato de fiducia se desarrollará en dos etapas: Etapa de Desarrollo y Etapa de Operación.
 - 1.18.1. ETAPA DE DESARROLLO: En esta etapa LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a adelantar, por su cuenta y riesgo, en los términos del presente contrato, la promoción, estructuración y construcción del PROYECTO. La Etapa de Desarrollo del Proyecto se subdivide en ETAPA PREVIA y ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, así:
 - 1.18.2. ETAPA PREVIA: Va desde la fecha de firma del presente contrato, hasta que se estudie y defina la viabilidad financiera, técnica y jurídica del PROYECTO, se obtengan los permisos y licencias legalmente necesarios para el desarrollo del mismo, y se obtenga la vinculación de LOS PARTICIPES necesarios para obtener el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, en los términos del numeral 1.8. de la cláusula primera del presente contrato. Cumplidas estas condiciones, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR enviará una comunicación al FIDEICOMISO en tal sentido, de forma tal que se pueda dar inicio a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
 - 1.15.2. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Va desde la terminación de la ETAPA PREVIA hasta la firma del Acta de terminación de la Obra, suscrita por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el INTERVENTOR y EL ADMINISTRADOR y la entrega material real y efectiva a este último del BIEN INMUEBLE.
 - 1.15.3. ETAPA DE OPERACIÓN: Va desde la fecha del Acta de entrega del PROYECTO suscrita por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el INTERVENTOR con el ADMINISTRADOR, hasta la liquidación del FIDEICOMISO en el que se encuentre el PROYECTO. Su objeto es la administración por parte del ADMINISTRADOR en la forma establecida en el respectivo contrato, y la entrega a LOS

PARTICIPES del resultado de la explotación del inmueble construido resultante del desarrollo del Proyecto.

- 1.19. INTERVENTOR: Es la persona natural o jurídica designada por LA FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien estará encargado de realizar el control y vigilancia administrativa, técnica y financiera del PROYECTO, como un mecanismo de protección de los intereses de LOS PARTICIPES.
- 1.20. AUDITOR: Será la persona natural o jurídica encargada de auditar la administración del BIEN INMUEBLE y colaborar en la evaluación de la gestión de la administración, velando porque los rendimientos para los PARTICIPES sean los adecuados. Además el AUDITOR revisará la contabilidad del ADMINISTRADOR relacionada con ésta actividad, velando por que la misma se refleje fielmente en los libros y comprobantes de acuerdo con las normas legales vigentes, de revisar los informes y balances que debe presentar el ADMINISTRADOR al Fideicomiso, al igual que velar para que los inventarios, muebles, dotación y equipos del PROYECTO se mantengan actualizados. La auditoría del PROYECTO se llevará de conformidad con el contrato que al efecto se suscriba por EL FIDEICOMISO con el AUDITOR.
- 1.21. COORDINADOR DEL COMITE: El Comité de Beneficiarios designará a una persona que será la encargada de servir de puente y canal de información entre el FIDEICOMISO y EL COMITÉ DE BENEFICIARIOS, con las funciones que se establecen en el presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO: El objeto de este contrato consiste en que la FIDUCIARIA:

- 2.1. Constituya un patrimonio autónomo con los bienes entregados por LOS FIDEICOMITENTES.
- 2.2. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente, junto con las mejoras que se realicen o las que se le incorporen de acuerdo con lo previsto en la Ley.
- 2.3. Permita desarrollar el PROYECTO en el inmueble por cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES, bajo la exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa de éstos, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.
- 2.4. Reciba y administre para el FIDEICOMISO los recursos que aporten LOS PARTICIPES.
- 2.5. Obtenidas las condiciones para el inicio del PROYECTO, entregue a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, previa autorización del INTERVENTOR, los recursos que se le soliciten;
- 2.6. En el evento en que, de conformidad con lo previsto más adelante, LOS FIDEICOMITENTES decidan no llevar a cabo el PROYECTO, reintegre a los fideicomitentes del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41, el inmueble transferido a

éste último y a LOS PARTICIPES el valor de los recursos por ellos entregados, más los rendimientos correspondientes que eventualmente se hubieren generado.

- 2.7. Suscribir el Contrato para la administración inmobiliaria del bien inmueble en los términos y condiciones que para el efecto indicará EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
- 2.8. Entregue a LOS PARTICIPES los excedentes de la ETAPA DE OPERACIÓN que de acuerdo con su participación en el FIDEICOMISO les corresponda, todo de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente CONTRATO.
- 2.9. A la liquidación del contrato donde se encuentre el bien inmueble, transfiera la propiedad sobre este a LOS PARTICIPES de acuerdo con su participación en el fideicomiso, o el producto de su venta o enajenación de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 2.10. Invierta los dineros que ingresen al FIDEICOMISO, hasta que deban ser girados en los términos del presente contrato, en el fondo ACCION UNO. En el caso que EL PARTICIPE determine que los recursos se inviertan en inversiones especiales los costos, gastos y comisiones que se descontarán serán los establecidos en el correspondiente reglamento de inversión.

PARÁGRAFO: El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a ACCION, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en la precedencia, será para LOS FIDEICOMITENTES; en todo caso, ACCIÓN en el evento que se presenten perdidas excesivas por las inversiones de los recursos instruidas por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR podrá previo acuerdo con EL éste último variar las inversiones.

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

CLÁUSULA CUARTA.- TRANSFERENCIAS:

4.1. A la celebración del presente contrato la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$2.000.000,00) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR. Como requisito para dar por cumplidas las condiciones de inicio del Proyecto deberá efectuarse la transferencia del predio descrito en el literal 1.5. de la cláusula primera del presente contrato al FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41.

APORTES EN INDUSTRIA.

Para efectos del presente contrato EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar el aporte en industria consistente en las labores de construcción y diseño

arquitectónico del PROYECTO, las cuales se encuentran valoradas tal y como se indica a continuación:

APORTE	VALORACION
CONSTRUCCIÓN	\$308.044.477.00
TOTAL	\$353.972.527.00

La restitución de los aportes en industria deberán ir debidamente certificados por el revisor fiscal o contador del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, esta certificación deberá ir acompañados de una orden de giro en los cuales se indique el valor a restituir en cada caso, y los porcentajes de participación con que quedan los Fideicomitentes una vez se materializa el correspondiente aporte de industria. Los aportes de industria solamente se causarán en la medida en la cual se culmine total y satisfactoriamente el PROYECTO y la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. Para el efecto, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá haber certificado la totalidad de los aportes en industria al FIDEICOMISO.

APORTES EN ESPECIE:

LOS FIDEICOMITENTES APONTANTES, aportarán al FIDEICOMISO, los derechos fiduciarios de los cuales son titulares dentro del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41, para lo cual suscribirán un contrato de cesión de derechos fiduciarios y de beneficio donde ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO, adquiere a título de aporte en fiducia mercantil, los mencionados derechos en el valor que para tal efecto certifiquen LOS FIDEICOMITENTES APONTANTES.

PARAGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES para efectos contables certificarán y reportarán a la FIDUCIARIA el valor de las actividades efectivamente aportadas por ellos al FIDEICOMISO, durante el desarrollo del proyecto.

CLÁUSULA QUINTA.- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO:

5.1. De conformidad con los artículos 1226, 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, los bienes que se transfieren por LOS FIDEICOMITENTES y los rendimientos que su inversión genere, y los recursos que entreguen LOS PARTICIPES, conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PROYECTO ZONA 41, el cual estará afecto a la finalidad que se describe como objeto de este contrato y se mantendrá separado del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por ella. Este Patrimonio Autónomo tendrá plenos efectos jurídicos y actuará frente a LOS FIDEICOMITENTES, LOS PARTICIPES y frente a los terceros mediante su titular jurídico, LA FIDUCIARIA, para lo cual esta entidad tiene las más amplias facultades y poderes, dentro del límite

que le impone el objeto señalado en la Cláusula segunda del presente contrato, y en todo caso, de conformidad con lo establecido en el presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO: Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de éste Fideicomiso, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros Patrimonios Autónomos bajo administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de LA FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos Patrimonios Autónomos y de LA FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente Patrimonio Autónomo, EXCEPTO LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 1238 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, SIENDO ENTENDIDO QUE SI LOS ACREDITADORES DE UN FIDEICOMITENTE PERSIGUEN ACREEDORIAS ANTERIORES A LA CONSTITUCIÓN DE ESTE FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE PERSEGUIDO DEBERÁ MANTENER A SALVO AL PATRIMONIO AUTONOMO Y PAGARÁ A ÉSTE COMO MULTA EL DOBLE DEL VALOR PERSEGUIDO.

5.2. RENDIMIENTOS. Los rendimientos que generen los bienes fideicomitidos serán para LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS PARTICIPES, de acuerdo a la etapa que corresponda de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA y las decisiones que adopten ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO en el ejercicio de sus funciones, previas las reservas que sea necesario efectuar en los términos del presente contrato.

PARÁGRAFO: En el evento que LOS FIDEICOMITENTES cumplan con las condiciones establecidas para la culminación de la ETAPA PREVIA, los rendimientos generados por los recursos que a la fecha hubieren entregado los PARTICIPES, serán del FIDEICOMISO; en el evento que no se dé cumplimiento a dichas condiciones, los recursos serán devueltos a LOS PARTICIPES con los eventuales rendimientos que los recursos por éstos aportados hubieren generado durante dicha ETAPA.

Durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN los rendimientos que eventualmente se lleguen a generar por la inversión de los recursos en los términos del presente contrato, incrementarán el FIDEICOMISO, los excedentes que resulten una vez terminada la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN si llegaren a existir, serán de los FIDEICOMITENTES.

Para el efecto se entenderá como excedentes, las sumas líquidas de dinero o cuentas por cobrar que quedaren una vez culminada cada ETAPA del proyecto.

5.3. PERIODICIDAD Y REPARTO DE EXCEDENTES. ACCIÓN recibirá los rendimientos o excedentes de las inversiones, bienes y operaciones del FIDEICOMISO y los

distribuirá durante la ETAPA DE OPERACIÓN entre los PARTICIPES a razón de su participación en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los gastos, costos que haya a lugar y efectuadas las reservas.

Estos excedentes serán distribuidos por ACCIÓN entre los PARTICIPES a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, mensualmente o en la forma en que con posterioridad determine el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, teniendo en consideración que cada DERECHO FIDUCIARIO confiere los mismos derechos, independientemente del monto que haya aportado cada PARTICIPE para que le fuera conferido.

PARÁGRAFO: Los excedentes serán depositados o transferidos, según corresponda, a la cuenta corriente o de ahorros que para el efecto LOS FIDEICOMITENTES o LOS PARTICIPES hayan informado a ACCIÓN.

CLÁUSULA SEXTA.- ETAPAS DEL CONTRATO: La Fiducia Mercantil de que trata el presente contrato, contempla la existencia de dos etapas: Etapa de Desarrollo y Etapa de Operación. Así:

6.1. ETAPA DE DESARROLLO: LOS FIDEICOMITENTES, hacen manifiesta su intención de desarrollar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, el PROYECTO sobre el predio que será transferido al FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 de acuerdo con dos (2) ETAPAS: ETAPA PREVIA y ETAPA DE CONSTRUCCIÓN propiamente dicha, las cuales se reglamentan a continuación:

6.1.1. ETAPA PREVIA: Tendrá una duración de cuatro (4) meses, contados a partir de las suscripción del presente contrato, prorrogables hasta por cuatro (4) meses más, de manera automática, salvo que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifieste lo contrario dentro de los quince días anteriores del vencimiento del plazo señalado, y tendrá por objeto definir si el proyecto de construcción se ejecuta o no, según se cumplan las siguientes condiciones:

6.1.1.1. Que se haya obtenido la Licencia de Construcción del Proyecto.

6.1.1.2. Que se haya obtenido el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO en los términos indicados en el numeral 1.8. de la cláusula primera del presente este Contrato.

6.1.1.3. Que se haya transferido al FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 el inmueble descrito en el numeral 1.5. de la cláusula Primera del presente contrato, el cual deberá contar con un estudio de títulos debidamente aprobado por el abogado que lo realice y con aprobación de la fiduciaria.

10/06/2014
44/06/2015

Ley 2000

6.1.1.4. Que los derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO LOTE hayan sido aportados efectivamente al FIDEICOMISO, por parte de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

LOS FIDEICOMITENTES, directamente o a través de terceros contratados por ellos para el efecto, deben obtener las condiciones de inicio de las obras, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación y ejecución del Proyecto, incluida la vinculación de PARTICIPES, una vez cumplidos los requisitos para la culminación de esta ETAPA PREVIA los recursos aportados por los PARTICIPES, podrán ser girados de conformidad con lo establecido en el presente contrato para el desarrollo del proyecto.

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

SI POR CUALQUIER MOTIVO NO SE CUMPLIEREN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA DAR INICIO A LA SIGUIENTE FASE DENTRO DEL TÉRMINO ESTABLECIDO, ACCION DEBERÁ DEJAR A DISPOSICIÓN DE LOS PARTICIPES LOS RECURSOS POR ELLOS ENTREGADOS, MÁS LOS RENDIMIENTOS GENERADOS SI HUBIERE LUGAR A ELLOS.

6.1.2. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se iniciará tan pronto como se logren las condiciones antes indicadas para que se ejecute el proyecto, y consiste en la construcción por parte de LOS FIDEICOMITENTES del PROYECTO. Esta ETAPA tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que se declare culminada la ETAPA PREVIA. Las áreas y especificaciones técnicas serán definidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y dadas a conocer a LOS PARTICIPES al momento de su vinculación.

Terminada la construcción del PROYECTO, ACCION procederá a entregar a LOS FIDEICOMITENTES los excedentes que se encuentren en el FIDEICOMISO, en la forma que al efecto disponga la JUNTA DE FIDEICOMITENTES.

El periodo de esta FASE podrá prorrogarse en caso de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, huelga del personal del EL GERENTE DEL PROYECTO y/o del CONSTRUCTOR, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones contraídas, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual

a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno.

PARAgraFO PRIMERO: EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho u obligación a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del FIDEICOMISO.

PARAgraFO SEGUNDO: Durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, todas las decisiones que con relación al PROYECTO deban adoptarse, serán tomadas por LA JUNTA DE FIDEICOMITENTES, en el cual se delegan por parte de EL FIDEICOMITENTE todas las funciones relacionadas con esta ETAPA. LA JUNTA DE FIDEICOMITENTES será la encargada de seleccionar con base en las cotizaciones e invitaciones que haya efectuado EL FIDEICOMITENTE, los diferentes contratistas o proveedores del PROYECTO, para cuyos efectos establecerá su propio reglamento. Las funciones de la JUNTA DE FIDEICOMITENTES están ligadas con el PROYECTO y, salvo las funciones que expresamente se dejan consignadas en el presente contrato, su funcionamiento es ajeno al FIDEICOMISO mismo.

LA JUNTA DE FIDEICOMITENTES se conformará por dos miembros elegidos por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, un miembro designado por EL INTERVENTOR. Las decisiones que tome la JUNTA deberán tener como mínimo un voto favorable de dos (2) miembros, y sus decisiones obligarán a los ausentes y disidentes. Las decisiones que estén relacionadas con el contrato de fiducia y las instrucciones y/o autorizaciones que deba impartir LA JUNTA DE FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA constarán en documento escrito suscrito por al menos dos (2) de sus miembros.

6.2. ETAPA DE OPERACIÓN. Tendrá por objeto la administración de los recursos provenientes de la administración del PROYECTO, para que se inicie por parte del ADMINISTRADOR la explotación de la propiedad de acuerdo con el contrato que se celebre para tal efecto. Igualmente tendrá como objeto la conservación y mantenimiento de los bienes fideicomitidos en cabeza de ACCIÓN FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en el que se encuentren los bienes inmuebles explotados económicamente.

Los PARTICIPES se obligan a respetar en todo momento el uso de los inmuebles para los fines para los cuales serán destinados, y podrán solicitar a LA FIDUCIARIA la expedición de certificados en los cuales conste cuál es su participación en este fideicomiso en el que se encuentre el PROYECTO. Una disposición de idénticos alcances se incluirá en cada CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Esta ETAPA DE OPERACIÓN se inicia a partir de la fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR presente a ACCION un acta de recibo del BIEN INMUEBLE suscrita por el ADMINISTRADOR y EL INTERVENTOR, la cual deberá contener como mínimo:

- 6.2.1. Relación detallada de las áreas que se recibe, donde se deje expreso la conformidad o detalles que deberán ser solucionados durante el periodo de Post Entrega.
- 6.2.2. Relación detallada de equipos y sistemas de seguridad y control con sus manuales de mantenimiento y uso.
- 6.2.3. Inventario de Muebles y Enseres, si hay lugar a ello.

LOS PARTICIPES EN EL EVENTO QUE SE DECIDA EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, DAR POR TERMINADA LA ETAPA DE OPERACIÓN, TENDRÁN DERECHO A QUE SE LES TRANSFERAN LOS BIENES QUE CONFORMEN EL FIDEICOMISO, DE CONFORMIDAD CON EL PORCENTAJE DE DERECHOS QUE TENGAN EN EL MISMO Y DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 10.2.9. DE LA CLÁUSULA DÉCIMA DEL PRESENTE CONTRATO.

CLÁUSULA SEPTIMA.- INSTRUCCIONES: Para cumplir con el objeto del presente contrato, LA FIDUCIARIA, deberá atender las siguientes instrucciones, entre otras que se desprendan del presente contrato y/o de los contratos de vinculación, dependiendo de la ETAPA en que se encuentre el FIDEICOMISO:

7.1. ETAPA PREVIA:

- 7.1.1 Recibir como vocera del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 la titularidad jurídica de EL BIEN INMUEBLE y mantener la propiedad fiduciaria del mismo, entregando su custodia y tenencia al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a título de Comodato precario, cuya extinción depende únicamente de la voluntad del concedente.
- 7.1.2 Invertir los recursos que ingresen al FIDEICOMISO por aportes de LOS FIDEICOMITENTES, en los términos del numeral 2.10. de la cláusula segunda del contrato de fiducia mercantil y realizar con ellos los pagos que por escrito le ordene EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, durante la ETAPA PREVIA.
- 7.1.3 Suscribir los documentos que resulten necesarios en su condición de propietario fiduciario de EL BIEN INMUEBLE que conforma el FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 y que le sean solicitados por escrito por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tales como englobes, solicitud de licencias, permisos, etc.
- 7.1.4 Recibir de LOS PARTICIPES los recursos acordados en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y mantenerlos invertidos de conformidad con las instrucciones

que éstos imparten para el efecto, en cuentas individuales a efectos de poder reintegrarlos en caso de que no se obtenga el PUNTO DE EQUILIBRIO.

7.2. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

- 7.2.1. Atenderá las órdenes de giro que solicite por escrito EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la autorización del INTERVENTOR, para cuyos efectos procederá a registrar las firmas de estos y de las personas naturales a quienes autorizarán para realizar las órdenes de giro. La orden deberá contener el nombre y apellidos completos del (los) beneficiario(s) del giro, o su razón social, documento de identificación personal y tributaria, la suma neta a pagar, cuenta del fideicomiso que se afectará, el número de cuenta donde se consigna, entidad financiera respectiva y la fecha en que deberá realizarse el giro. Las órdenes deberán impartirse con mínimo cinco (5) días de antelación a la fecha del giro, salvo casos de urgencia manifiesta debidamente comprobados. Los aspectos tributarios de los giros realizados son ajenos al FIDEICOMISO, y por tal motivo corresponderá al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR llevar a cabo la Retención por impuesto de Renta, IVA e ICA que se genere con los giros realizados y en general cumplir con las obligaciones y declaraciones fiscales. Las órdenes de pago son de obligatorio cumplimiento para LA FIDUCIARIA, liberándola de toda responsabilidad por la observancia de las mismas, y sin que sea función de la FIDUCIARIA constatar el destino final de las sumas así entregadas por no ser objeto del presente contrato de fiducia.
- 7.2.2. Contabilizar el valor de las mejoras que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR le reporte por escrito.
- 7.2.3. Proceder a la sustitución de los PARTICIPES incumplidos en los términos y condiciones establecidas en el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- 7.2.4. Celebrar como vocera del FIDEICOMISO el CONTRATO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA o aquellos que hayan sido autorizados previamente por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, para efectos de la explotación económica de EL PROYECTO.
- 7.2.5. Requerir a LOS FIDEICOMITENTES el aporte de recursos a efectos de atender los gastos y costos del FIDEICOMISO cuando los recursos del mismo no sean suficientes para su atención.
- 7.2.6. Terminada la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, restituir los excedentes resultantes a LOS FIDEICOMITENTES de acuerdo con lo previsto en este contrato. Así mismo los derechos fiduciarios que no hayan sido colocados serán de propiedad de los FIDEICOMITENTES en las proporciones que instruya la JUNTA DE FIDEICOMITENTES o de quien éstos designen, atendiendo para el efecto las instrucciones de la JUNTA DE FIDEICOMITENTES.
- 7.2.7. Terminada la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN restituir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los aportes en industria por este ejecutados y certificados a la FIDUCIARIA.

7.2.8. Convocar a la primera ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS a efectos de que la misma designe a los miembros del COMITÉ DE BENEFICIARIOS, dentro de los siete (7) días siguientes al momento en el cual, de acuerdo con el presente Contrato, deba darse inicio a la etapa de Operación.

7.3. ETAPA DE OPERACIÓN.

- 7.3.1. Hacer entrega al ADMINISTRADOR, una vez termine la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo con el contrato para administración que se haya suscrito para tal efecto. Esta entrega se entenderá surtida con la suscripción del Acta a la que se refiere el numeral 6.2. anterior y por la entrega real y efectiva del mismo.
- 7.3.2. Mantener temporalmente invertidos los recursos del FIDEICOMISO en la forma prevista en el numeral 2.10. de la cláusula segunda del presente contrato.
- 7.3.3. Recibir del ADMINISTRADOR los recursos generados por la explotación económica de los activos del FIDEICOMISO.
- 7.3.4. Realizar los pagos que al FIDEICOMISO correspondan por concepto de la titularidad de los inmuebles, tales como impuestos prediales, valorización, reformas, mantenimiento, seguros que sean autorizados por el COMITÉ DE BENEFICIARIOS y mantener las reservas que de conformidad con el presente contrato y las decisiones que sobre el particular adopte el Comité de Beneficiarios.
- 7.3.5. Celebrar cualquier acto de disposición de bienes que hagan parte del FIDEICOMISO, previa aprobación de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o del COMITÉ DE BENEFICIARIOS, según la cuantía, mediante Acta debidamente legalizada, que indique los términos y condiciones bajo los cuales se habrán de suscribir dichos contratos.
- 7.3.6. Enajenar los derechos fiduciarios de propiedad de los PARTICIPES incumplidos en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato y en la forma que establezca la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 7.3.7. Recibir los excedentes de la operación de los bienes y distribuirlos entre los PARTICIPES, a prorrata de su participación, una vez atendidos los gastos, y costos del FIDEICOMISO, una vez efectuadas las reservas a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en este contrato. Los excedentes percibidos serán distribuidos por ACCION entre los PARTICIPES a prorrata de su participación en EL FIDEICOMISO, mensualmente o en la forma en que con posterioridad lo determine el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, previo acuerdo con ACCION.
- 7.3.8. Ejercer la secretaría de las reuniones de ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR DEL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ejecutará las obligaciones de construcción del PROYECTO que en general involucran aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera y son todas las

relacionadas en el numeral noveno del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Además de las relacionadas en el numeral noveno del Decreto 2090 de 1.989, y en las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, serán obligaciones especiales del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, las siguientes:

- 8.1. Responder por el desarrollo, culminación de la construcción del PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo.
- 8.2. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de EL PROYECTO.
- 8.3. Notificar a ACCION las mejoras que se ejecuten en los inmuebles de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor.
- 8.4. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCION deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 , el cual ostenta la calidad de propietario del bien inmueble sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO.
- 8.5. Solicitar a ACCION autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitido, cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCION.
- 8.6. Gestionar y obtener acometidas e instalación de servicios públicos para EL PROYECTO.
- 8.7. Efectuar la entrega definitiva de EL PROYECTO al ADMINISTRADOR.
- 8.8. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles de EL FIDEICOMISO en las ETAPA PREVIA y DE CONSTRUCCIÓN.
- 8.9. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciere.

CLAUSULA NOVENA: INTERVENTOR: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR, que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de Interventoría será suscrito por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, El INTERVENTOR tendrá las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

- 9.1. Aprobar las cuentas de obra presentadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a fin que puedan ser pagadas por ACCION.

- 9.2. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del PROYECTO, y con la debida oportunidad.
- 9.3. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
- 9.4. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
- 9.5. Ejercer funciones de auditoria sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
- 9.6. Enviar un informe por escrito a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
- 9.7. Enviar un informe por escrito a LA FIDUCIARIA cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 9.8. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra.
- 9.9. Cumplir con las funciones señaladas en la ley, en el presente contrato, o en reglamentos sobre el desarrollo de esta actividad.

CLAUSULA DECIMA: ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS: Suscrita el Acta de Terminación de la obra, cesarán las funciones de LOS FIDEICOMITENTES, quedando en consecuencia el FIDEICOMISO regido por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS y el COMITÉ DE BENEFICIARIOS.

La ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS es el máximo órgano rector de los destinos del FIDEICOMISO, y ejercerá sus funciones únicamente en la ETAPA DE OPERACIÓN. Está conformada por la totalidad de LOS PARTICIPES o de sus representantes registrados en ACCION, conforme a las prescripciones del presente contrato. A sus reuniones asistirá ACCION con voz y sin voto. Sus miembros podrán hacerse representar en las reuniones mediante poder otorgado por escrito en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en quien este pueda sustituirlo y la reunión o reuniones para la cual se confiere. Cuando un derecho pertenezca a dos o más personas, éstas designarán a una sola para que las represente en la respectiva reunión de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.

10.1. REUNIONES Y CONVOCATORIA: La Asamblea se reunirá en Bogotá por lo menos una vez cada año, dentro de sus cuatro primeros meses, por convocatoria de ACCION o por los eventos contemplados más adelante en este mismo numeral, para examinar la situación del Fideicomiso, designar los miembros del Comité de Beneficiarios y demás personas de su competencia, determinar las directrices económicas del fideicomiso, considerar las cuentas y balances del último ejercicio, señalar las pautas de administración del EDIFICIO ZONA 41, así como acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto de este contrato. Igualmente se reunirá cada vez que ACCION la convoque por iniciativa propia o a solicitud del comité de Beneficiarios. Las reuniones serán presididas por el Presidente del Comité de Beneficiarios y, a falta de éste, por quien designe la Asamblea. En la reunión actuará como secretario ACCION. La Asamblea se reunirá el día, hora y lugar indicados en la

convocatoria. No obstante podrá reunirse sin previa citación y en cualquier hora, día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de LOS PARTICIPES y un representante de ACCION.

La convocatoria a las reuniones de la Asamblea de Beneficiarios se hará por lo menos con diez (10) días calendario de anticipación por medio de una publicación en un diario de amplia circulación nacional y/o de notificaciones escritas personales dirigidas al lugar o a la dirección de correo electrónico que LOS PARTICIPES hayan registrado para el envío de las comunicaciones en LA FIDUCIARIA. Si no fuere convocada la Asamblea en la forma prevista en este numeral, se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Mayo a las cinco de la tarde (5:00 p.m.) en las instalaciones del EDIFICIO ZONA 41.

LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS será convocada por ACCION cuando un número plural de PARTICIPES que represente por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los derechos en el FIDEICOMISO, se lo solicite por escrito suscrito conjuntamente y radicado quince días hábiles antes de la fecha en que deba realizarse la reunión, o por el Comité de Beneficiarios, para tratar temas específicos que se incluirán en el texto de la convocatoria.

LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS únicamente podrá tomar decisiones sobre los temas previstos en el orden del día incluido en la convocatoria, pero por decisión tomada por mayoría simple de los derechos presentes, y una vez agotados el orden del día, podrá ocuparse de otros temas.

10.2. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:

- 10.2.1. Considerar y aprobar los Estados Financieros del FIDICOMISO, así como el informe de Ingresos y Egresos del FIDEICOMISO que de conformidad con este contrato le presente ACCION, y las cuentas que el ADMINISTRADOR presente relacionadas con la administración del EDIFICIO ZONA 41.
- 10.2.2. Decidir sobre la titularización de los activos del Fideicomiso, previa aceptación expresa de ACCION, en cuyo caso deberá reglamentarse el presente contrato incluyendo el cobro de las comisiones que para el efecto se acuerden. En todo caso, deberá contarse para efectos de la titularización, con todas las autorizaciones que las disposiciones sobre la materia imponga para el efecto, en especial las contenidas en el Decreto 2555 de 2010 o todas aquellas normas que lo modifiquen o sustituyan.
- 10.2.3. Autorizar a ACCION para celebrar contratos de cualquier naturaleza para el desarrollo del objeto de este contrato y en general para contraer obligaciones para tales propósitos, que conjunta o individualmente excedan los diez mil (10.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

- 10.2.4. Decretar el pago de cuotas a cargo de los **PARTICIPES**, las cuales deban ser aprobadas con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos de la mayoría simple de los derechos presentes o representados en la reunión en que se adopte esta decisión, el retraso en el pago de dichas cuotas generará intereses de mora a la máxima tasa autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor de EL FIDEICOMISO.
- 10.2.5. Decretar la creación de reservas en las cuantías que sean aconsejables para el cabal desarrollo del objeto del fideicomiso.
- 10.2.6. Declarar la suspensión temporal o definitiva de administración del **EDIFICIO ZONA 41**.
- 10.2.7. Decidir acerca de la reconstrucción del **EDIFICIO ZONA 41**, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación de la misma, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda de diez mil (10.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En estos casos, deberá ordenar al **ADMINISTRADOR** que efectúe con cargo a los excedentes de la explotación económica, los pagos, si hay lugar a ello, de conformidad con el contrato respectivo, o impondrá esta obligación a cargo de **LOS PARTICIPES**, fijando el monto del pago que cada uno debe asumir según su participación en el FIDEICOMISO, el plazo, la forma de pago, sanciones por incumplimiento y demás aspectos necesarios.
- 10.2.8. Decretar la liquidación anticipada del fideicomiso por decisión de un número plural de **BENEFICIARIOS** que representen la mayoría absoluta de los Derechos Fiduciarios debidamente registrados por **ACCION**. En tal caso, LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS definirá la forma y condiciones en que se efectuará la transferencia de los inmuebles resultantes del proyecto o de las unidades privadas en caso de haberse constituido propiedad horizontal y separada para cada una de ellas.
- 10.2.9. En caso de terminación del contrato por cualquier causa, y con el fin de proceder a su liquidación, instruir a **ACCION** sobre los términos y condiciones en que deban ser entregados los bienes del fideicomiso que correspondan a **LOS PARTICIPES**. En caso de que transcurra un lapso superior a seis meses sin que dichas instrucciones se hubieren impartido a **ACCION**, se deberá citar una nueva asamblea, para que modifique tales instrucciones.
- 10.2.10. Designar los miembros del **COMITÉ DE BENEFICIARIOS** por el término de dos (2) años, utilizando para el efecto el sistema del cuociente electoral pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo, y determinar sus asignaciones.
- 10.2.11. La **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** no podrá cambiar el destino de los inmuebles mientras esté en vigencia el presente contrato. En caso de que así lo apruebe la **ASAMBLEA** con el voto afirmativo de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los derechos registrados en **ACCION**, **LOS BENEFICIARIOS** serán responsables solidariamente de los perjuicios que se causen a las

- personas que tengan contratos celebrados relacionadas con la administración del EDIFICIO ZONA 41, lo anterior sin perjuicio de los derechos de buena fe.
- 10.2.12. Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del FIDEICOMISO y delegar sus funciones cuando no esté prohibido por el presente contrato.
- 10.2.13. Las demás funciones previstas en el presente contrato.

10.3. QUÓRUM DELIBERATORIO Y DECISORIO: La Asamblea podrá deliberar con un número plural de BENEFICIARIOS que represente por lo menos la mayoría absoluta de los derechos del FIDEICOMISO y sus decisiones, salvo quórum especial expresamente determinado en otras cláusulas del contrato, se tomarán con el voto favorable de por lo menos la mayoría simple de los derechos presentes o representados en la respectiva reunión. Si llegare el día señalado en la convocatoria y después de transcurrir una (1) hora exacta, contada a partir de aquella para la cual fue citada, no hubiere quórum deliberatorio, la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de BENEFICIARIOS, cualquiera que sea el porcentaje de participación representado. Las decisiones serán obligatorias tanto para los disidentes como para los ausentes.

PARA LA APLICACIÓN DE ÉSTE PROCEDIMIENTO ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EN EL PRIMER AVISO DE CONVOCATORIA, SE PREVenga A LOS CITADOS SOBRE EL PARTICULAR, PARA LO CUAL EN TAL AVISO, SE INCLUIRÁ EL TEXTO DE ÉSTA CLÁUSULA.

La verificación del quórum, las deliberaciones y demás actividades y decisiones de la Asamblea de BENEFICIARIOS se harán constar en Actas que reposarán en las oficinas de ACCIÓN. Las actas serán sometidas a la aprobación de una comisión designada por ésta y una vez aprobadas serán suscritas por el Presidente y el Secretario de la ASAMBLEA. Las decisiones de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS que consten en Actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, serán de obligatorio cumplimiento por parte de los BENEFICIARIOS, al igual que las obligaciones que se impongan, incluyendo a los ausentes y disidentes.

PARÁGRAFO. En lo no regulado en este contrato respecto al funcionamiento de la Asamblea, se aplicarán las normas del Código de Comercio establecidas para las Asambleas de Accionistas en las sociedades anónimas.

PARÁGRAFO. Los PARTICIPES ausentes o disidentes podrán solicitar a la Asamblea que adopte la decisión de readquirir por el FIDEICOMISO los derechos fiduciarios que a ellos pertenezcan, en todo caso, podrán ofrecerlos a terceros sin tener para el efecto que contar con la aprobación previa por parte de la Asamblea o Comité.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: COMITÉ DE BENEFICIARIOS: LOS PARTICIPES delegan en él la adopción de las medidas necesarias para impartir las instrucciones a ACCION de las determinaciones que, dentro del marco del presente contrato, deba ella ejecutar. Estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos elegidos por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS por períodos de dos (2) años, y operará a partir y durante toda la ETAPA DE OPERACIÓN del presente contrato hasta su liquidación. ACCION asistirá por derecho propio a las deliberaciones del Comité con voz pero sin voto. El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros. Constituirá quórum decisivo la presencia de tres (3) de los miembros y las decisiones se adoptarán con la mayoría simple de los presentes en la reunión.

11.1. REUNIONES, PRESIDENTE, SECRETARIO Y ACTAS.- El comité tendrá un Presidente elegido de su seno. Así mismo contará con un Secretario que será el Coordinador. De sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia escrita en un libro de Actas llevado para tal efecto, bajo la firma de su Presidente y Secretario.

11.2. CONVOCATORIA, QUÓRUM.- El comité se reunirá cuando lo convoque ACCION, a solicitud del Presidente del Comité o dos (2) de sus miembros, en forma escrita mediante carta, correo electrónico, telegrama o fax, con no menos de tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión. El Comité podrá deliberar válidamente con la presencia de tres (3) de sus miembros. Las decisiones del Comité serán adoptadas por mayoría simple de los miembros presentes en la respectiva reunión.

11.3. REUNIONES NO PRESENCIALES: El Comité podrá deliberar y decidir en reuniones no presenciales de la forma como lo indican los Artículos 19 y siguientes de la Ley 222 de 1995, y la Circular Externa No. 05 de 1996 de la Superintendencia de Sociedades o las normas que las complementen, modifiquen o deroguen.

11.4. FUNCIONES DEL COMITÉ DE BENEFICIARIOS:

- 11.4.1. Nombrar el coordinador y a su suplente y fijarle su remuneración.
- 11.4.2. Autorizar la destinación de los excedentes del fideicomiso.
- 11.4.3. Estudiar y aprobar de común acuerdo con ACCION, las modificaciones del presente contrato. El Presidente del COMITÉ DE BENEFICIARIOS suscribirá el documento modificadorio en representación de todos los PARTICIPES.
- 11.4.4. Someter a consideración de la Asamblea el valor de las cuotas extraordinarias que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del Fideicomiso.
- 11.4.5. Analizar y comentar los estados financieros del Fideicomiso que le presente ACCION, en forma previa a la presentación de éstos a la Asamblea.
- 11.4.6. Autorizar la adquisición de las pólizas de seguros contra todo riesgo, cuyo Beneficiario sea el FIDEICOMISO.

- 11.4.7. Autorizar al ADMINISTRADOR para celebrar contratos, y en general contraer obligaciones que conjunta o individualmente excedan de cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin que sobrepasen los diez mil (10.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 11.4.8. Presentar y elaborar los contratos que se requieran para el adecuado desarrollo de la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 11.4.9. Notificar a la FIDUCIARIA el nombre de la persona que actuará como apoderado del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41, en las reuniones de asamblea de copropietarios del EDIFICIO ZONA 41.
- 11.4.10. Recomendar en primera instancia la enajenación a cualquier título del EDIFICIO ZONA 41 y someterla a consideración de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS.
- 11.4.11. Evaluar la información presentada tanto por el ADMINISTRADOR como por cualquiera de las partes vinculadas al mismo y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar.
- 11.4.12. Decidir acerca de la reconstrucción del EDIFICIO ZONA 41, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la explotación económica del mismo, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda de cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes y no exceda de diez mil (10.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 11.4.13. Elegir al AUDITOR de la administración del EDIFICIO ZONA 41, nombramiento que deberá recaer en una persona natural o jurídica de comprobada experiencia y seriedad y fijarle su remuneración, y aprobar o improbar los informes que éste le presente en sus reuniones.
- 11.4.14. Instruir a ACCION sobre la forma como debe llevarse a cabo la liquidación del negocio, cuando así lo haya decidido la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS. En este último evento, de ser necesario, se adoptarán las medidas del caso para procurar la continuidad en la administración del EDIFICIO ZONA 41 y la respectiva toma de decisiones del caso por parte de la comunidad, copropiedad o modalidad resultante de la liquidación del fideicomiso en cabeza de los PARTICIPES o sus causahabientes.
- 11.4.15. Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente contrato.
- 11.4.16. Decretar las reservas que se consideren adecuadas para el mantenimiento, seguros, impuestos y demás erogaciones en las cuantías o porcentajes de los ingresos que a su juicio sean necesarias.
- 11.4.17. Decidir la estrategia a seguir en los casos en que se presenten perdidas en la administración del EDIFICIO ZONA 41, previo informe del ADMINISTRADOR y del AUDITOR.
- 11.4.18. Definir los parámetros relacionados con la administración del EDIFICIO ZONA 41 entre ellos (i) el porcentaje máximo de remuneración o

participación que se le reconocerá al ADMINISTRADOR sobre las utilidades del EDIFICIO ZONA 41; (ii) el término máximo de duración del contrato de administración y de prórroga, si a ello hubiere lugar; (iii) la necesidad de contar con un mecanismo objetivo de medición de las labores del ADMINISTRADOR, como puede ser, a título de ejemplo, el número de contratos de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias del EDIFICIO ZONA 41; (iv) el monto mínimo que deberá recibir el FIDEICOMISO independientemente del resultado de la administrador por parte del ADMINISTRADOR.

PARAGRAFO: En el evento en que con anterioridad a la entrada en vigencia de la ETAPA DE OPERACIÓN se haya suscrito un contrato para la explotación económica del EDIFICIO ZONA 41 por el FIDEICOMISO con la autorización de EL FIDEICOMITENTE, dicho contrato permanecerá vigente por el término establecido, sin perjuicio de los parámetros que determine la ASAMBLEA, que serán aplicables al nuevo contrato de administración inmobiliaria que se llegue a suscribir.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: COORDINADOR DEL COMITÉ DE BENEFICIARIOS: EL FIDEICOMISO contará con un COORDINADOR designado y removido en cualquier momento por EL COMITÉ DE BENEFICIARIOS con las siguientes funciones:

- 12.1. Canalizar las inquietudes de LOS PARTICIPES hacia la Asamblea, el Comité o la Fiduciaria, según el caso.
- 12.2. Ejercer la secretaría del COMITÉ DE BENEFICIARIOS.
- 12.3. Presentar al COMITÉ DE BENEFICIARIOS las cotizaciones necesarias para que éste apruebe los contratos que son de su competencia.
- 12.4. Revisar que el ADMINISTRADOR cumpla con el envío oportuno de los excedentes de la administración del EDIFICIO ZONA 41 al FIDEICOMISO.
- 12.5. Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS y del COMITÉ DE BENEFICIARIOS.
- 12.6. Las demás que le imponga este contrato, LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o el COMITÉ DE BENEFICIARIOS.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: EL ADMINISTRADOR, será el encargado de administrar el EDIFICIO ZONA 41, de conformidad con el contrato que al efecto celebrará con el FIDEICOMISO, de acuerdo con lo previsto en este contrato. Será el encargado de realizar todas las gestiones propias de este tipo de actividades, de forma tal que ni ACCION ni los PARTICIPES contraerán con terceros proveedores, contratistas o empleados, obligación relacionada con la administración misma del EDIFICIO ZONA 41. Los términos económicos del contrato del ADMINISTRADOR serán los definidos por la ASAMBLEA y el COMITE DE BENEFICIARIOS de acuerdo con lo contemplado en este Contrato, salvedad hecha del primero de los acuerdos cuyos términos serán definidos por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: AUDITOR: La ADMINISTRACIÓN del EDIFICIO ZONA 41 contará con un Auditor contratado por el FIDEICOMISO con la persona que al efecto designe el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, para periodos de dos años contados a partir de la fecha de su elección, pudiendo ser reelegido indefinidamente. La remuneración del Auditor será establecida por el COMITÉ DE BENEFICIARIOS.

- 14.1. FUNCIONES: Serán funciones especiales del AUDITOR, además de las que se establezcan en el respectivo contrato, las siguientes:
 - 14.2. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la administración del EDIFICIO ZONA 41 y porque se conserven en debida forma los comprobantes y correspondencia respectivos.
 - 14.3. Inspeccionar los bienes del EDIFICIO ZONA 41 y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos.
 - 14.4. Impartir instrucciones, practicar inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre la actividad del EDIFICIO ZONA 41 desarrollada por el ADMINISTRADOR. Dar su opinión sobre cualquier informe o balance presentado por el ADMINISTRADOR al FIDEICOMISO, con su dictamen o informe correspondiente.
 - 14.5. Solicitar a ACCION que convoque al COMITÉ DE BENEFICIARIOS cuando lo estime conveniente.
 - 14.6. Cumplir con las demás atribuciones que le señale este contrato, o que siendo compatibles con la naturaleza de sus funciones le encomiende la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o EL COMITÉ DE BENEFICIARIOS.
 - 14.7. Llevar a cabo la Interventoría de la administración del EDIFICIO ZONA 41.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS de los derechos de beneficio del Patrimonio Autónomo que mediante este contrato se constituye, LOS FIDEICOMITENTES y LOS PARTICIPES, dependiendo de la etapa que se esté surtiendo, así:

- 15.1. Inicialmente el BENEFICIARIO del FIDEICOMISO ~~será~~ ^{operación} EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR. Durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO LOS FIDEICOMITENTES y los PARTICIPES, éstos últimos tendrán derechos en el FIDEICOMISO equivalentes a los aportes que hayan realizado, en todo caso EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

Sin perjuicio de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES tendrán derecho a recibir, una vez liquidada la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, la titularidad jurídica sobre los bienes inmuebles que comprenden los locales del proyecto, lo cual corresponde a la restitución de su aporte y que será materializada mediante el otorgamiento de la



escritura pública que haga el FIDEICOMISO LOTE a favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

LOS FIDEICOMITENTES serán titulares de los derechos fiduciarios que recaen sobre el FIDEICOMISO, en las siguientes proporciones:

PARTICIPE	NUMERO DE DERECHOS FIDUCIARIOS
CONSTRUCTORA GLOBAL STAFF S.A.S	10
CARLOS ENRIQUE SILGADO ROJAS	17
CARLOS AUGUSTO SUAREZ ROJAS	17

15.2. Terminada la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN e iniciada la ETAPA DE OPERACIÓN, serán BENEFICIARIOS del CONTRATO los PARTICIPES, en las proporciones que al efecto se dispongan en los correspondientes contratos a través de los cuales se vinculen al FIDEICOMISO, en el mismo sentido podrán dar instrucciones en los términos previstos en el presente contrato y tendrán los derechos y obligaciones propios de un FIDEICOMITENTE.

LOS FIDEICOMITENTES serán considerados PARTICIPES en aquellos porcentajes que no hayan sido objeto de vinculación de terceros en las proporciones que para tal efecto indiquen a la FIDUCIARIA.

Los derechos de beneficio podrán cederse en cualquier momento. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato; la cesión se notificará a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro.

Durante la ETAPA DE DESARROLLO la cesión podrá efectuarse siempre que EL(LOS) PARTICIPE(S) se encuentre(n) al día en los aportes a los cuales se obligó(aron), remita toda la documentación exigida por las normas sobre control y prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), y siempre que a criterio del FIDEICOMITENTE PROMOTOR el cesionario tenga iguales o mejores condiciones económicas que el cedente.

Durante la ETAPA DE OPERACIÓN la cesión deberá ser aprobada por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. e informada al COMITÉ.

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

CLAUSULA DECIMA SEXTA. PARTICIPES: Serán las personas naturales o jurídicas que hayan suscrito un CONTRATO DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO mediante el cual se obliguen a efectuar los aportes en los valores acordados con EL FIDEICOMITENTE

PROMOTOR, LOS PARTICIPES así determinados, tienen los derechos establecidos en el presente contrato y en los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de la vinculación de los PARTICIPES, cada uno de ellos se vinculará al FIDEICOMISO mediante la celebración del CONTRATO DE VINCULACION, respecto de uno o más derechos fiduciarios, sin que este pueda ser de ninguna manera fraccionado, se tendrá al PARTICIPE como beneficiario del FIDEICOMISO en el(s) derecho(s) que para el efecto se establezca en el CONTRATO DE VINCULACIÓN. Los respectivos contratos de vinculación serán suscritos por LA FIDUCIARIA, EL PARTICIPE y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

PARAGRAFO SEGUNDO: En cualquier momento EL FIDEICOMISO podrá adquirir para sí de LOS PARTICIPES derechos de participación en el FIDEICOMISO, siguiendo para el efecto los parámetros que determine la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, teniendo en consideración los siguientes aspectos principales:

- 16.1. Se establecerá por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS el porcentaje o el valor en pesos que podrá reservarse el FIDEICOMISO para adquirir derechos.
- 16.2. Cuando se disponga por el COMITÉ DE BENEFICIARIOS la enajenación de los derechos adquiridos por el FIDEICOMISO, su enajenación no podrá ordenarse por un valor inferior al precio de compra del último de los derechos adquiridos por el FIDEICOMISO.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: DERECHOS DE LOS PARTICIPES: Además de los derechos que se le confieren a los PARTICIPES en otras cláusulas del presente contrato y en los correspondientes contratos de vinculación, una vez concluida la ETAPA DE DESARROLLO tendrán en especial los siguientes:

- 17.1. Revisar las cuentas generales del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a ACCION.
- 17.2. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciere.
- 17.3. Participar en las deliberaciones y decisiones de LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con EL FIDEICOMISO.
- 17.4. Recibir en proporción al número de derechos fiduciarios de que sean propietarios, en forma mensual o en las oportunidades que acuerde el COMITÉ DE BENEFICIARIOS con ACCION, los excedentes que produzcan los bienes del FIDEICOMISO, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato.

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

- 18.1. Realizar todas las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto de este contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES, por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o por el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, dentro del marco contractual establecido.
- 18.2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario Fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informada por LOS FIDEICOMITENTES, LOS BENEFICIARIOS o sus CESIONARIOS, de los hechos que las generen, con cargo a los recursos del fideicomiso y en caso de no existir éstos o ser insuficientes, con cargo a LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS dependiendo de la Etapa en la cual se encuentre el FIDEICOMISO.
- 18.3. Recibir los bienes que le sean transferidos.
- 18.4. Llevar la contabilidad del fideicomiso y rendir informes periódicos de su gestión;
- 18.5. Cancelar con los recursos del FIDEICOMISO los impuestos que recaigan sobre los bienes del FIDEICOMISO, presentando las declaraciones de auto avalúo por los valores que al efecto le indique el COMITÉ DE BENEFICIARIOS.
- 18.6. Presentar a LOS BENEFICIARIOS, dependiendo de la etapa que se esté surtiendo, con una periodicidad de seis (6) meses, la rendición comprobada de cuentas prevista en la Circular 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Financiera o las normas que las complementen, modifiquen o deroguen.
- 18.7. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos, ejercer las acciones y en general prever los mecanismos y medidas de conservación o recuperación de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, y aún de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS, con cargo a los recursos del Fideicomiso;
- 18.8. Informar a LOS BENEFICIARIOS las circunstancias que surjan en la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir en su desarrollo y resultados, con total independencia de la construcción del PROYECTO la cual es ajena al objeto del presente contrato;
- 18.9. Mantener los bienes objeto de la fiducia, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 18.10. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.
- 18.11. Las demás necesarias para el desarrollo del proyecto objeto del contrato de Fiducia, previstas en otras cláusulas de este contrato y en la ley.

PARÁGRAFO: En ningún caso LOS FIDEICOMITENTES y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los PARTICIPES al FIDEICOMISO así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que por el presente contrato contrae LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato. En ningún caso, bajo ninguna circunstancia ACCIÓN compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

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

20.1. Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de los recursos existentes en el FIDEICOMISO que en este contrato se mencionan y las que a continuación se relacionan de manera meramente enunciativa:
a) La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en este contrato.
b) La de los gastos para la ejecución del negocio.
c) La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.

20.2. Dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el presente contrato.

20.3. Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al contrato de fiducia mercantil o al FIDEICOMISO a cualquier título. LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS exoneran de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y se obligan a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la abstención por parte de ésta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.- EL FIDEICOMITENTE en las ETAPAS PREVIA y DE CONSTRUCCIÓN, excepción hecha de la prevista en el numeral 21.1. siguiente, la cual perdura respecto de quienes transfirieron los predios al Patrimonio Autónomo, contraen las siguientes obligaciones especiales:

21.1. Si el BIEN INMUEBLE fue aportado por LOS FIDEICOMITENTES, salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos de este contrato, por la tradición de los inmuebles objeto del mismo y por la construcción de las unidades resultantes del PROYECTO, situación que se deberá hacer constar expresamente en los contratos de vinculación y en la posterior transferencia de los bienes del FIDEICOMISO, quedando entendido que ni LA FIDUCIARIA ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO, responderán por la evicción y los vicios redhibitorios.

- 21.2. Entregar a la FIDUCIARIA a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente fideicomiso, así mismo los recursos para atender los pagos de impuestos, tasas y contribuciones que se desprendan de los predios fideicomitidos, sus honorarios y en general, los gastos y costos que se generen con ocasión del presente fideicomiso, siempre y cuando el FIDEICOMISO se encuentre surtiendo las ETAPAS PREVIAS Y/O DE CONSTRUCCIÓN.
- 21.3. En las ETAPAS PREVIAS y de CONSTRUCCIÓN, pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en EL FIDEICOMISO.
- 21.4. 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, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original de la declaración de renta, y el balance del último año por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 21.5. Instruir oportuna y suficientemente a LA FIDUCIARIA para la ejecución del presente contrato a través de sus representantes legales.
- 21.6. Suministrar los recursos para el pago oportuno de impuestos y de servicios públicos de los inmuebles cuando no existan recursos en el fideicomiso para su pago, o en su defecto pagarlos directamente ante las autoridades y entidades que corresponda debiendo presentar a la FIDUCIARIA la declaración y los recibos debidamente pagados, para impuestos y valorizaciones dentro del primer semestre calendario y para servicios públicos, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento periódico previsto para su pago.
- 21.7. Será obligación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR efectuar y certificar los aportes en industria a que hace referencia el presente contrato.
- 21.8. Será obligación del FIDEICOMITENTE PROMOTOR desarrollar y ejecutar todas las gestiones tendientes a la promoción y comercialización del PROYECTO.
- 21.9. Evaluar los informes que le presente LA FIDUCIARIA sobre el estado de cuentas y desarrollo del Fideicomiso. Es entendido, que una vez pasados diez (10) días hábiles de la presentación de los informes sin que se hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que se ha impartido aprobación de los mismos.
- 21.10. Revisar, hacer las observaciones, aprobar y suscribir el acta final de liquidación del fideicomiso si hay lugar a ello.

CLASULA VIGÉSIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS: Además de las obligaciones que se establecen para LOS BENEFICIARIOS en otras cláusulas del presente contrato, o en el contrato por medio del cual se vinculen al mismo, LOS BENEFICIARIOS tendrán en proporción a su participación en el FIDEICOMISO, las siguientes:

- 22.1. Pagar a ACCION la remuneración pactada, en los términos previstos en este contrato, durante la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 22.2. Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en este contrato.
- 22.3. Entregar a ACCION, los recursos que sean necesarios para la atención de los pagos de impuestos, tasas o contribuciones que se decreten y graven los bienes inmuebles del fideicomiso, durante la ETAPA DE OPERACIÓN, en el evento en que el fideicomiso no posea los recursos para efectuar su pago.
- 22.4. Informar por escrito a ACCION dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE(LOS) PARTICIPE(S): (LOS) PARTICIPE(S) tendrán las siguientes obligaciones:

- 23.1. Entregar a LA FIDUCIARIA los documentos que ésta requiera para su vinculación como cliente, cumpliendo para ello las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.
- 23.2. Entregar las sumas de dinero acordadas en los montos y fechas previstas en el contrato de vinculación que suscriban.
- 23.3. En caso de no cumplir oportunamente con la entrega de los dineros, pagar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida, sin prejuicio de las sanciones a que haya lugar.
- 23.4. Pagar a ACCION la remuneración pactada, en los términos previstos en este contrato, durante la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 23.5. Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en este contrato.

- 23.6. Entregar a ACCION, los recursos que sean necesarios para la atención de los pagos de impuestos, tasas o contribuciones que se decreten y graven los predios del fideicomiso, durante la ETAPA DE OPERACIÓN, en el evento en que el fideicomiso no posea los recursos para efectuar su pago.
- 23.7. Acudir a las reuniones que sean programadas por los distintos órganos del FIDEICOMISO, con el fin de ejercer sus derechos.
- 23.8. Respetar en todo momento el uso del INMUEBLE para los fines establecidos en el contrato de fiducia y en el contrato celebrado con el ADMINISTRADOR.
- 23.9. Informar por escrito a ACCION dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS.- Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato, incluidos los que se generaron con ocasión del otorgamiento y registro de la escritura pública de transferencia, y los que se generen por su disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, así como la remuneración de la FIDUCIARIA, serán de cargo del FIDEICOMISO y en el evento en que no existan recursos o sean insuficientes, serán asumidos por LOS FIDEICOMITENTES durante la ETAPA DE DESARROLLO y LOS PARTICIPES durante la ETAPA DE OPERACIÓN, y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta por parte de la FIDUCIARIA , en la dirección que tenga registrada en sus archivos.

Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: ACCIÓN tendrá derecho a las siguientes comisiones fiduciarias:

25.1. DURANTE LA ETAPA DE DESARROLLO, la siguiente será la comisión fiduciaria, la cual estará a cargo del FIDEICOMISO y solidariamente del FIDEICOMITENTE, así:

25.1.1. A la suscripción del contrato de fiducia, tendrá derecho a la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$5.000.000,00), por una sola vez pagadero a la fecha de suscripción de este documento.

25.1.2. Desde la firma del presente documento hasta la fecha en la cual se dé inicio por parte de LOS FIDEICOMITENTES a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, el equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV), pagaderos mes anticipado por mes o fracción.

25.1.3. Iniciado por EL FIDEICOMITENTE la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, tendrá derecho al cero punto seis por ciento (0,6%) del valor total de los aportes que se comprometan a entregar los PARTICIPES del PROYECTO. Este valor se pagará en forma mensual. Si culminado el término previsto para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN sin que se hubiere dado inicio a la ETAPA DE OPERACIÓN, se cobrará a partir de ese momento dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada mes adicional, hasta la fecha en la cual se dé inicio a la ETAPA DE OPERACIÓN.

25.2. Iniciada la ETAPA DE OPERACIÓN la siguiente será la comisión fiduciaria, la cual estará a cargo del FIDEICOMISO y en forma solidaria por quienes tengan la calidad de PARTICIPES:

25.2.1. Por la suscripción del contrato de administración inmobiliaria o el que determine el FIDEICOMITENTE PROMOTOR la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000.)

25.2.2. Por asistencia a comité una suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) y a asamblea una suma equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV).

25.2.3. Por informe especial que sea requerido una suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMMLV), diferente a la rendición semestral de cuentas.

25.2.4. La comisión de la fiduciaria equivaldría al uno por ciento (1%) de los pagos realizados a los Beneficiarios del Fideicomiso con un mínimo mensual de SIETE SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (7 SMLMV), durante la vigencia del fideicomiso a partir de la ETAPA DE OPERACIÓN.

25.3. Por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO independientemente de la etapa en que se encuentre, tendrá derecho al cobro de la remuneración que se establezca de conformidad con la instrucción de inversión derivada del numeral 2.10. de la cláusula segunda del presente contrato.

LOS FIDEICOMITENTES y LOS PARTICIPES autorizan expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para descontar de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la remuneración a que tiene derecho LA FIDUCIARIA desde el inicio del contrato hasta su liquidación.

En caso de que no existan en el patrimonio autónomo dineros suficientes para el pago de la remuneración, la FIDUCIARIA remitirá a quien corresponda según la etapa del

- 25.1.1. A la suscripción del contrato de fiducia, tendrá derecho a la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$5.000.000,00), por una sola vez pagadero a la fecha de suscripción de este documento.
- 25.1.2. Desde la firma del presente documento hasta la fecha en la cual se dé inicio por parte de LOS FIDEICOMITENTES a la ETAPA DE CONSTRUCCION, el equivalente a DOS SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV), pagaderos mes anticipado por mes o fracción.
- 25.1.3. Iniciado por EL FIDEICOMITENTE la ETAPA DE CONSTRUCCION, tendrá derecho al cero punto seis por ciento (0,6%) del valor total de los aportes que se comprometan a entregar los PARTICIPES del PROYECTO. Este valor se pagará en forma mensual. Si culminado el término previsto para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN sin que se hubiere dado inicio a la ETAPA DE OPERACIÓN, se cobrará a partir de ese momento dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada mes adicional, hasta la fecha en la cual se dé inicio a la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 25.2. Iniciada la ETAPA DE OPERACIÓN la siguiente será la comisión fiduciaria, la cual estará a cargo del FIDEICOMISO y en forma solidaria por quienes tengan la calidad de PARTICIPES:
- 25.2.1. Por la suscripción del contrato de administración inmobiliaria o el que determine el FIDEICOMITENTE PROMOTOR la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000.)
- 25.2.2. Por asistencia a comité una suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) y a asamblea una suma equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV).
- 25.2.3. Por informe especial que sea requerido una suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMMLV), diferente a la rendición semestral de cuentas.
- 25.2.4. La comisión de la fiduciaria equivaldría al uno por ciento (1%) de los pagos realizados a los Beneficiarios del Fideicomiso con un mínimo mensual de DIEZ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (10 SMLMV), durante la vigencia del fideicomiso a partir de la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 25.3. Por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO independientemente de la etapa en que se encuentre, tendrá derecho al cobro de la remuneración que se establezca de conformidad con la instrucción de inversión derivada del numeral 2.10. de la cláusula segunda del presente contrato.

LOS FIDEICOMITENTES y LOS PARTICIPES autorizan expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para descontar de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la remuneración a que tiene derecho LA FIDUCIARIA desde el inicio del contrato hasta su liquidación.

En caso de que no existan en el patrimonio autónomo dineros suficientes para el pago de la remuneración, la FIDUCIARIA remitirá a quien corresponda según la etapa del

contrato, las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los cinco (5) días corrientes siguientes a la fecha del recibo de las mismas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las comisiones serán pagadas oportunamente en el término establecido en la presente cláusula por quien ostente la condición de BENEFICIARIO, pudiendo ser descontadas de los recursos el FIDEICOMISO. En caso contrario, se causarán y pagarán intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente desde el día del vencimiento y hasta la fecha en la cual se registre el pago. El derecho de remuneración subsiste para LA FIDUCIARIA hasta la liquidación del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO - IVA: La comisión fiduciaria por la administración de los recursos se grava con la tarifa general del impuesto sobre las ventas, la que estará a cargo del obligado al pago de la remuneración.

PARÁGRAFO TERCERO- Si por cualquier motivo, no se cumplieren los requisitos establecidos para dar inicio a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN dentro del término establecido y en el evento que LOS FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41 decidan dejar el inmueble en el fideicomiso, a partir de ese momento, se causará a favor de la fiduciaria una comisión de administración equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1SMLMV) por cada mes o fracción de mes que transcurra con los inmuebles en poder del fideicomiso.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ADICIÓN, MODIFICACIÓN Y PRÓRROGA: El presente contrato podrá ser adicionado, modificado o prorrogado por mutuo acuerdo de las partes, previo el cumplimiento de los requisitos legales. Cualquier modificación en las estipulaciones de este contrato previstas, requieren en las primeras etapas, del consentimiento expreso de LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA, en caso de que dicha modificación afecte los derechos específicos de EL(LOS) PARTICIPE(S) se requerirá el consentimiento de EL(LOS) PARTICIPE(S) que resulten afectado(s), quién en todo caso podrá desistir de continuar su vinculación sin tener que pagar sanción alguna, y en la ETAPA DE OPERACIÓN de la aprobación por parte del Comité de Beneficiarios y de la Fiduciaria.

En cualquiera de los casos anteriores, cualquier modificación que se pretenda realizar al presente contrato deberá contar con la aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN: Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- 28.1. Por mutuo acuerdo de las partes;
- 28.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- 28.3. Por el vencimiento del término previsto en este contrato.
- 28.4. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- 28.5. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera.
- 28.6. La FIDUCIARIA podrá dar por terminado el contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento por parte de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO, cuando así se requiera, en el evento que en el FIDEICOMISO no existan recursos suficientes para atender sus propios gastos o por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIAIROS en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.

Al momento en que ocurra una cualquiera de las casuales de terminación del contrato previstas en este documento o en la ley y, haya lugar a la devolución de bienes, LA FIDUCIARIA procederá a la entrega de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, mediante la transferencia de estos de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en la cláusula trigésima primera siguiente (LIQUIDACIÓN)

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato, se notificará a las partes en la ciudad de Bogotá, D.C., en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES	:	Carrera 18 No. 80 - 54 Bogotá,
Colombia		
LA FIDUCIARIA	:	Calle 85 No. 9 - 65 de Bogotá.
LOS PARTICIPES	:	La que se informe en el respectivo
contrato de vinculación.		

CLÁUSULA TRIGÉSIMA- NORMATIVA APLICABLE: El presente contrato se rige por las leyes mercantiles y en especial por el título XIII libro IV capítulos I, II, III del Código de

Comercio, por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

CLÁUSULA TRIGESIMA PRIMERA.- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El contrato se liquidará para cada ETAPA de la siguiente forma:

31.1. LIQUIDACIÓN ETAPA DE DESARROLLO:

31.1.1. En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo a la liquidación de la ETAPA DE DESARROLLO, LOS FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soporte.

31.1.2. LOS FIDEICOMITENTES procederán al pago de las sumas que se deban a ACCION por concepto de su remuneración no pagada.

31.1.3. ACCION, de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES, procederá a transferir las sumas líquidas que resulten en el FIDEICOMISO después de haber cancelado todas las obligaciones o haber hecho las reservas para pagarlas, relacionados con la ETAPA DE DESARROLLO se entregará a LOS FIDEICOMITENTES o a quienes éstos designen.

31.1.4. Posteriormente, ACCIÓN entregará rendición final de cuentas de su gestión de la ETAPA DE DESARROLLO a LOS FIDEICOMITENTES entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por LOS FIDEICOMITENTES quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éstos con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación de la ETAPA DE DESARROLLO.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

- a. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éstos, invierta los recursos en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES, de conformidad con lo

indicado en el numeral 2.10. de la Cláusula Primera del Presente Contrato.

- b. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acuda a la liquidación de la ETAPA DE DESARROLLO del contrato, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

31.1. Cumplido el objeto, la ETAPA DE OPERACIÓN y la finalidad previstos en este contrato, LA FIDUCIARIA procederá a la liquidación definitiva del contrato, para lo cual en una reunión del COMITÉ DE BENEFICIARIOS se tratarán los siguientes temas obligatorios:

- 31.2. La aprobación de los últimos estados financieros del FIDEICOMISO (Balance y Estado de Pérdidas y Ganancias, entre otros), presentados en los términos y condiciones exigidos por la ley.
- 31.3. La aprobación del procedimiento y las condiciones para la venta y/o escrituración de las áreas a LOS PARTICIPES.
- 31.4. La aprobación del procedimiento para la cancelación de los pasivos externos que quedaren.
- 31.5. La aprobación de la forma en que se le deberán cancelar a ACCION las comisiones pendientes de pago.

Durante el período de liquidación sólo procederá para LA FIDUCIARIA realizar gestiones directamente relacionadas con tal fin y se generará la comisión fiduciaria establecida.

En todo caso durante el proceso de liquidación deberán respetarse los derechos que cada BENEFICIARIO tiene en el FIDEICOMISO para efectos de las restituciones a que haya lugar, el COMITÉ DE BENEFICIARIOS y ACCIÓN velarán para que a lo anterior se dé estricto cumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por LOS PARTICIPES en el porcentaje de su participación quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éstos con la firma de los correspondientes contratos de vinculación, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EN EL EVENTO QUE NO SEA POSIBLE LA LOCALIZACIÓN de EL(LOS) PARTICIPE(S) luego de la remisión de dos comunicaciones con intervalos de veinte (20) días calendario requiriéndolo (s) en tal sentido a la última dirección

registrada en ACCIÓN, se procederá con respecto a la (las) persona (s) ilocalizable (s), en la forma que se indica más adelante, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia en lo que fuere posible:

a) Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL(LOS) PARTICIPE(S), éstos desde ya, mediante el presente documento y/o con la suscripción del contrato de vinculación, otorgan poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éstos, invierta los recursos en nombre y por cuenta de EL(LOS) PARTICIPE(S), de conformidad con lo indicado por (él) ellos en los correspondientes contratos de vinculación.

EL(LOS) PARTICIPE(S) con la suscripción del presente contrato y/o con la sola suscripción del documento de vinculación, confiere(n) de manera irrevocable poder especial, amplio y suficiente a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, para que suscriba en su nombre y como entidad FIDUCIARIA vocera del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41, la escritura pública de transferencia de los bienes que a la terminación de este contrato conformen el patrimonio autónomo que ostenta la titularidad de los mismos y que le correspondan a EL(LOS) PARTICIPE(S) ilocalizados (especialmente los inmuebles que conforman el patrimonio autónomo y que se describen en el presente contrato de fiducia mercantil y en las escrituras mediante las cuales fueron o sean transferidos para el incremento del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41), una vez atendidas las obligaciones económicas existentes a ese momento en cabeza del FIDEICOMISO y/o de acuerdo con las instrucciones del COMITÉ DE BENEFICIARIOS si existieren tales instrucciones.

b) En el evento que no fuere posible la liquidación del FIDEICOMISO, por causas atribuibles a EL(LOS) PARTICIPE(S) o a sus ÓRGANOS, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: LOS FIDEICOMITENTES y LOS PARTICIPES por su sola vinculación, autorizan de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso, durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que LOS FIDEICOMITENTES y/o PARTICIPES tengan con el sistema financiero y para que los

datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás normas que en el futuro la adicionen o modifiquen, emitida por la Superintendencia Financiera, LOS FIDEICOMITENTES y LOS PARTICIPES por el solo hecho de su vinculación, se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- VALOR. El valor del presente contrato es el previsto por las partes como remuneración de ACCIÓN de acuerdo con las comisiones establecidas a su favor. Teniendo en cuenta la naturaleza variable de las mismas el CONTRATO DE FIDUCIA es de cuantía indeterminada. El valor así establecido será tenido en cuenta para todos los efectos legales, incluyendo los tributarios.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.- NO LOCALIZACIÓN DE FIDEICOMITENTES. En el evento en que ACCIÓN no pueda cumplir a cabalidad con las obligaciones previstas en el CONTRATO DE FIDUCIA debido a que LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS BENEFICIARIOS sean ilocalizables, ACCIÓN podrá proceder a dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil y seguir los pasos establecidos para su liquidación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA.- ENCABEZADOS. Los títulos o encabezados de las cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA tienen por objeto únicamente facilitar su lectura y en ningún momento constituyen obligaciones para LAS PARTES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- VALIDEZ. Si cualquier disposición del CONTRATO DE FIDUCIA fuese ineficaz, nula o inexistente o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las disposiciones restantes no se entenderán invalidadas a menos que el presente documento no se pueda ejecutar sin la disposición ineficaz, nula, inexistente o que no se pueda exigir.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA.- ANEXOS. Forman parte integral del CONTRATO DE FIDUCIA los siguientes documentos:

Anexo 1. Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PARQUEO ZONA 41.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA.- GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:

- a. Con relación al **RIESGO LEGAL**: La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del Fideicomitente y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO**: ACCION FIDUCIARIA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. LOS FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

- b. Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT-.
- c. Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, adicionalmente cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.

d. Con relación al RIESGO REPUTACIONAL: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

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

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

En constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, en Bogotá D. C. a los 14 OCT 2014.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR



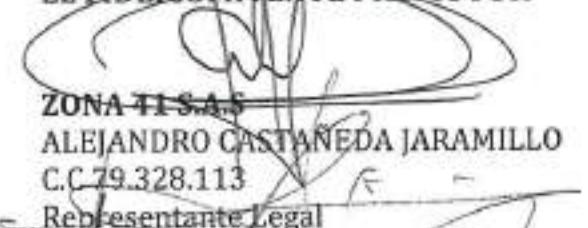
CONSTRUGTORA GLOBAL STAFF S.A.S
ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO
C.C. 79.328.113
Representante Legal

LA FIDUCIARIA,



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
PAULO ARMANDO ARANGUREN RIAÑO
C.C. No. 79.601.281 de Bogotá
Representante Legal

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR



ZONA 41 S.A.S
ALEJANDRO CASTAÑEDA JARAMILLO
C.C. 79.328.113
Representante Legal

CARLOS AUGUSTO SUAREZ ROJAS

C.C. 88.155.251 de Pamplona

CARLOS ENRIQUE SILGADO BETANCOURT

C.C. 79.469.694 de Bogotá