

---

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

---

**TABLA DE CONTENIDO**

	<b>Página</b>
CONSIDERANDOS	01
DEFINICIONES	03
2. PARTES CONTRATANTES	09
3. INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN	10
4. OBJETO DEL CONTRATO	11
5. CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	14
6. SEGUROS	16
7. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	16
8. GARANTÍAS	17
9. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	17
10. LA FIDUCIARIA	17
11. DEL COMITÉ ASESOR	21
12. DE LA ADMINISTRADORA	24
13. LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS	26
14. DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS	30
15. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	32
16. LAS CUENTAS BANCARIAS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	35
17. INGRESOS Y EGRESOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	36
18. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	40

---

---

19.	VALORACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	40
20.	CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN	42
21.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS	50
22.	REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA	51
23.	DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DE LA FIDUCIARIA Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE	52
24.	IRREVOCABILIDAD Y MODIFICACIÓN DEL CONTRATO	53
25.	REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA	54
26.	VIGENCIA DEL CONTRATO	55
27.	TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO	57
28.	RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	59
29.	NOTIFICACIONES	59
30.	LEY DEL CONTRATO	60
31.	VARIOS	61
32.	CONFIDENCIALIDAD	61
33.	AUDITORÍA	62
34.	CLÁUSULA PENAL	62
35.	ANEXOS	62

---

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE

Entre los suscritos, Luis Gonzalo Gallo Restrepo, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma y Alfredo José Rizo Anzola, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de su firma, quienes obran en su calidad de representantes legales de Estrategias Corporativas S.A., sociedad anónima constituida el 13 de octubre de 1992 mediante Escritura Pública No. 3206 otorgada en la Notaria 10 de la Ciudad de Bogotá D.C., y debidamente autorizados por los estatutos de la sociedad y por la Junta Directiva, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y el extracto de la Junta Directiva que se anexa, en adelante el "Fideicomitente" o el "Originador"; y Carolina García Zárate, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.958.749 de Bogotá, quien obra en su calidad de Segundo Suplente del Gerente y como tal, representante legal de Fiduciaria del Valle S.A., sociedad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera de Cali (Valle), como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria que se adjunta, autorizada para desarrollar su objeto social mediante Resolución No. 3548 de 30 de septiembre de 1991 emitida por la Superintendencia Bancaria, en adelante la "Fiduciaria" o el "Agente de Manejo", siendo ésta y el "Fideicomitente", conjuntamente las "Partes" del presente contrato (en adelante el "Contrato de Fiducia" o el "Contrato"), previos los siguientes:

### CONSIDERANDOS

1. Que el Fideicomitente está interesado en promover un proceso de titularización a partir de la constitución de un patrimonio autónomo con sumas de dinero destinadas a la adquisición de un portafolio diversificado de bienes inmuebles a través de un programa de emisión de títulos en el segundo mercado.
2. Que de acuerdo con el Artículo 1.3.1.2 (1) de la Resolución 400 del 22 de mayo de 1995 de la Sala General de la Superintendencia de Valores (la "Resolución 400"), se ha escogido como vehículo para llevar a cabo esta titularización a un patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración de este contrato de fiducia mercantil irrevocable, para que la Fiduciaria, actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo, emita los títulos de contenido participativo y se vincule jurídicamente con los inversionistas.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

3. Que de acuerdo con el párrafo primero del Artículo 1.3.1.4 de la Resolución 400, los procesos de titularización pueden iniciarse a partir de la conformación de patrimonios con sumas de dinero destinadas a la adquisición de los bienes susceptibles de ser titularizados, y que el Fideicomitente desea titularizar activos inmobiliarios.
4. Que de conformidad con los artículos 1.4.01 a 1.4.0.21 y 1.2.3.1 a 1.2.3.8 de la Resolución 400, la Fiduciaria, con cargo a un programa de emisión, emitirá títulos de contenido participativo (los "Títulos") en el segundo mercado, en los términos y condiciones que figurarán en el Prospecto de Colocación del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (en adelante el "Prospecto").
5. Que el programa de emisión se desarrollará mediante la emisión de tramos, en los términos y condiciones previstos en dicho programa de emisión.
6. Que la emisión de nuevos tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento del Patrimonio Autónomo con los nuevos bienes objeto de titularización, los cuales, junto con la totalidad de los activos ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los tramos.
7. Que los Títulos de los diferentes tramos del programa de emisión son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del programa de emisión.
8. Que en ningún evento la titularización de bienes inmuebles excederá el ciento diez por ciento (110%) del Avalúo Comercial de los inmuebles, de acuerdo con lo previsto en la sección 1.3.5.1 de la Resolución 400, y cualquier excedente sobre el Avalúo Comercial de los inmuebles se destinará a cubrir los costos relacionados con el proceso de titularización descritos en el numeral 17.3 del presente Contrato.
9. Que habida consideración de que los Títulos serán colocados mediante oferta pública en el segundo mercado, los Títulos sólo podrán ser adquiridos y negociados por personas que, de acuerdo con las disposiciones de la Resolución 400 y las normas que la modifiquen o complementen, tengan la calidad de inversionistas calificados. A la fecha de celebración de este contrato tienen la calidad de inversionistas calificados las personas que posean o administren un portafolio de inversión no inferior a ocho mil quinientos (8.500) salarios mínimos mensuales. Las sociedades comisionistas de bolsa se consideran como inversionistas calificados únicamente cuando invierten sus recursos propios o efectúen operaciones por cuenta propia.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

10. La Fiduciaria es una entidad autorizada por la Superintendencia Bancaria para la celebración de contratos de fiducia mercantil y cuenta con la experiencia y capacidad administrativa para actuar como agente de manejo en un proceso de titularización de las características indicadas.

Teniendo en cuenta lo anterior, las Partes convienen la celebración del presente Contrato de Fiducia Mercantil, el cual se registrará en todo por las siguientes estipulaciones y, en lo no previsto en este Contrato de Fiducia, por las disposiciones legales y normas reglamentarias o instrucciones administrativas proferidas por las autoridades que tengan, o lleguen a tener, competencia sobre esta clase de contratos.

#### I. DEFINICIONES

"Activos Financieros" significa los activos de alta seguridad y liquidez en los que se podrán invertir los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición.

"Activos Inmobiliarios" tiene el significado previsto en el numeral 15.1 de este Contrato.

"Administradora" es Estrategias Corporativas S.A., o una sociedad filial o subsidiaria de ésta, a quienes corresponderá la conservación, custodia y administración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Administración Inmobiliaria y en este Contrato de Fiducia.

"Agentes Colocadores" serán las sociedades comisionistas de bolsa designadas por el Comité Asesor. Para el primer Tramo son las sociedades Correval S.A. y Corredores Asociados S.A. Para los siguientes Tramos serán Agentes Colocadores las sociedades comisionistas designadas por el Comité Asesor.

"Agente de Manejo" es la sociedad Fiduciaria del Valle S.A.

"Asamblea General de Inversionistas" es la asamblea integrada por los Inversionistas con el quórum y en las condiciones previstas en este Contrato.

"Avalúo Comercial" significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico, elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz. Los Avalúos Comerciales podrán ser realizados por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Avaluadores con previa autorización del Comité Asesor.

"Beneficio de la Fundación" tiene el significado previsto en el numeral 2.3 de este Contrato.

"Bienes Fideicomitidos" significa la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) moneda legal colombiana y la posición contractual del Fideicomitente en los Contratos de Promesa de Compraventa previstos en el Anexo No. 1 de este Contrato, transferidos por el Fideicomitente a la Fiduciaria para la constitución del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.

"Bienes Titularizados" son los Activos Inmobiliarios con cargo a los cuales la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, llevará a cabo las emisiones de Títulos.

"Colocación Libre" significa los Títulos no suscritos en la Primera Vuelta que podrán ser suscritos libremente por los Inversionistas en general, el día hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la Primera Vuelta.

"Comité Asesor" es el órgano directivo del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo previsto en el numeral 11 de este Contrato.

"Contrato de Administración Inmobiliaria" significa el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la Administradora y la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

"Contratos de Arrendamiento" significa los contratos de arrendamiento celebrados entre el Patrimonio Autónomo, a través de la Fiduciaria, en su calidad de arrendador, y las personas naturales o jurídicas que adquieran el uso y goce de un inmueble o inmuebles de propiedad del Patrimonio Autónomo, en su calidad de arrendatarias.

"Contratos de Compraventa" significa los contratos de compraventa de Activos Inmobiliarios que celebre y suscriba la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

"Contrato de Depósito y Administración" es el contrato suscrito entre el Patrimonio Autónomo y DECEVAL para la administración y custodia del Programa de Emisión.

"Contratos de Promesa de Compraventa" significa los contratos de promesa de compraventa de Activos Inmobiliarios suscritos por la Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, con promitentes vendedores y/o compradores de dichos Activos Inmobiliarios en virtud de los cuales el promitente vendedor y el promitente

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

comprador se obligan a celebrar Contratos de Compraventa de Activos Inmobiliarios, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dichos contratos.

"Contrato de Representación Legal de los Inversionistas" significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Inversionistas y el Patrimonio Autónomo en beneficio de los Inversionistas para regular las relaciones de los Inversionistas y el Patrimonio Autónomo derivadas de la suscripción del Programa de Emisión.

"Costos de Emisión" significa los costos previstos en el numeral 17.3 de este Contrato.

"DECEVAL" es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal, quien será el administrador del Programa de Emisión.

"Depositorio Aceptable" significa (a) cualquier entidad legalmente autorizada para desarrollar actividades de captación masiva y habitual de dinero en la República de Colombia, que tenga una calificación de riesgo de por lo menos AA+ de Duff and Phelps o su equivalente en los sistemas de otras calificadoras de riesgo, (b) el fondo común ordinario administrado por la Fiduciaria, y (c) cualquier entidad autorizada para captar depósitos en Dólares de los Estados Unidos de América o en Euros que tenga una calificación de riesgo de por lo menos A+ de Standard & Poors o una calificación equivalente de Moody's.

"Derecho de Suscripción Preferencial" es el derecho que tienen los inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietarios de los Títulos del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Emisión de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en la misma proporción que guarden el número de títulos de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de Títulos en circulación en dicha fecha. Este derecho se puede ejercer a partir de la publicación del aviso de oferta. Por voluntad de la Asamblea General de Inversionistas, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con los términos previstos en el presente Contrato.

"Dólares" significa dólares de los Estados Unidos de América.

"EBITDA" significa la utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

"Endeudamiento Financiero" significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero.

"Excedentes de Liquidez" significa el remanente del Patrimonio Autónomo, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en el numeral 18 de este Contrato.

"Fecha de Adquisición" significa la fecha en la que DECEVAL registre la anotación de la adquisición, de conformidad con el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL.

"Fecha de Emisión" es el día hábil siguiente a la fecha de publicación del primer aviso de oferta de cada Tramo.

"Fecha de Suscripción" es la fecha en la que el Inversionista paga cada Título.

"Fideicomitente" es Estrategias Corporativas S.A.

"Fiduciaria" es la Fiduciaria del Valle S.A.

"Flujo de Caja" significa el efectivo generado y utilizado en las actividades de operación, inversión y financiación del Patrimonio Autónomo.

"Flujo de Caja de Operación" significa el EBITDA menos los gastos financieros, de acuerdo con lo previsto en el numeral 20.12 de este Contrato.

"Flujo de Caja de Operación Ajustado" significa el Flujo de Caja de Operación menos las inversiones en activos fijos, de acuerdo con lo previsto en el numeral 20.12 de este Contrato.

"Fondo de Operación" significa la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos.

"Fondo de Readquisición" significa el fondo constituido con los recursos necesarios para que el Patrimonio Autónomo pueda readquirir los Títulos, en los términos previstos en el numeral 20.11 de este Contrato y en el Prospecto.

"Gastos de Operación" significa los gastos previstos en el numeral 17.2 de este Contrato.

"Ingresos Anuales" significa la totalidad de los ingresos percibidos por el Patrimonio Autónomo en un año por todos y cada uno de los conceptos a que se refiere este Contrato.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

"Inversiones Admisibles" tendrá el significado asignado a este término en el numeral 15.1 de este Contrato.

"Inversionistas" son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras que, de acuerdo con las disposiciones de la Resolución 400 y las disposiciones que la modifiquen o complementen, tengan la calidad de inversionistas calificados en el Segundo Mercado y adquieran los Títulos.

"IPC" es la variación neta del Índice de Precios al Consumidor para los últimos doce (12) meses en Colombia, certificada y publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística ("DANE"), expresada como una tasa efectiva anual. En el caso que eventualmente el gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el gobierno establezca para el mismo propósito.

"Operaciones de Cobertura" significa las operaciones con instrumentos financieros para gestionar el riesgo financiero de precios de variables (tasas de interés, tasas de cambio, etc.) que le introducen volatilidad a los flujos del Patrimonio Autónomo.

"Patrimonio Autónomo" significa todos los bienes descritos en el numeral 5 afectos a la finalidad del presente Contrato de Fiducia, denominado Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.

"Plan Estratégico" significa el plan estratégico anual del Patrimonio Autónomo elaborado por la Administradora y aprobado por el Comité Asesor.

"Plan de Liquidación" significa el plan de liquidación del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.

"Pesos" significa pesos colombianos.

"Política de Inversión" significa la Política de Inversión descrita en el numeral 15 de este Contrato.

"Portafolio" significa los activos en los que el Patrimonio Autónomo tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Contrato.

"Primera Vuelta" significa, respecto de cada Tramo, la vuelta establecida para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferencial, la cual tendrá el término de vigencia establecido en el aviso de oferta respectivo.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

"Programa de Emisión" significa el plan mediante el cual el Patrimonio Autónomo estructura, con cargo a un cupo global, la realización de varias emisiones de títulos valores de contenido participativo, mediante oferta pública, durante un término establecido.

"Prospecto" significa el prospecto de emisión y colocación de los Títulos.

"Rendimientos Distribuibles" son los rendimientos que se distribuyen entre los Inversionistas, de acuerdo con lo previsto en el numeral 20.12 de este Contrato y el Prospecto.

"Representante Legal de los Inversionistas" es la sociedad Fiduciaria Colmena S.A., o la fiduciaria que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla.

"Resolución 400" significa la Resolución 400 de 1995 emitida por la Sala General de la Superintendencia de Valores y todas las resoluciones que la modifiquen y adicione.

"Riesgo Crediticio" significa el riesgo derivado de la posibilidad de que un arrendatario no esté en capacidad de cumplir con los pagos derivados del Contrato de Arrendamiento.

"Riesgo de Mercado" significa el riesgo derivado de fluctuaciones en las condiciones de mercado, económicas u otras.

"Segunda Vuelta" significa, respecto de cada Tramo, la vuelta establecida para la Colocación Libre, la cual tendrá un término de vigencia desde el día hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la Primera Vuelta y conforme a lo previsto en el aviso de oferta respectivo.

"Segundo Mercado" son las negociaciones de títulos cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a las disposiciones de la Resolución 400, y cuya adquisición sólo puede ser realizada por las personas que tengan la calidad de inversionistas calificados, conforme a las normas de la Resolución 400.

"Sociedades Relacionadas" significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad.

"Superintendencia" significa la Superintendencia Financiera de Colombia.

"Títulos" significa los títulos participativos denominados Títulos Estrategias

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Inmobiliarias ("TEIS") emitidos por el Patrimonio Estrategias Inmobiliarias, cuyos términos y condiciones se especifican en el Prospecto.

"Títulos Readquiribles" son los Títulos de propiedad de los Inversionistas que podrá readquirir el Patrimonio Autónomo, en los términos previstos en el numeral 20.11 de este Contrato.

"Tramos" significa una emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión, en los términos y condiciones previstos en dicho Programa de Emisión.

"Utilidad del Patrimonio Autónomo" significa la diferencia entre los ingresos y los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo descritos en este Contrato, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

"Valor de Mercado" significa el valor de un Título publicado por la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

"Valor de Readquisición" significa el valor de readquisición de los Títulos Readquiribles, calculado en la forma prevista en el numeral 20.11 de este Contrato.

"Valor del Patrimonio Autónomo" significa la valoración del Portafolio del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido en la Circular 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Bancaria, y demás normas que la modifiquen, complementen o adicionen.

"Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores" significa el valor del patrimonio autónomo para realizar la emisión de un nuevo Tramo, el cual será calculado en la forma prevista en el numeral 20.3 de este Contrato.

"Valor Promedio del Patrimonio Autónomo" significa el promedio diario del Valor del Patrimonio Autónomo para un periodo determinado.

## 2. PARTES CONTRATANTES

- 2.1 Son partes del presente Contrato: (i) Estrategias Corporativas S.A., en su calidad de Fideicomitente y (ii) la Fiduciaria del Valle S.A. (Fiduvalle), en su calidad de Fiduciaria.
- 2.2 Los Inversionistas son el primer beneficiario de este Contrato respecto a su inversión.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- 2.3 También es beneficiario de este Contrato el Centro Rural Sofía Koppel de Pardo en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el "Beneficio de la Fundación"), pagaderos dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de cada año. El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo será el único beneficiario de las sumas que queden en el Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversionistas y al Fideicomitente.

La Fiduciaria apropiará anualmente las sumas que le indique el Comité Asesor para pagar el Beneficio de la Fundación.

- 2.4 El Fideicomitente también será beneficiario del Patrimonio Autónomo respecto a la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) moneda legal colombiana, que la fiduciaria restituirá al Fideicomitente al momento de la liquidación del Patrimonio Autónomo.

### 3. INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN

El proceso de titularización lo desarrollarán las siguientes personas:

- 3.1 Originador: Estrategias Corporativas S.A., quien aporta un millón de pesos (\$1.000.000) moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo y su posición contractual en los Contratos de Promesa de Compraventa previstos en el Anexo 1 de este Contrato.
- 3.2 Agente de Manejo: Es la Fiduciaria del Valle, a la cual le corresponde cumplir las funciones de Agente de Manejo y, de acuerdo con el artículo 1.3.3.1 de la Resolución 400, recaudar los recursos provenientes del Programa de Emisión, efectuar con los recursos del Patrimonio Autónomo las inversiones previstas en este Contrato y llevar la vocería del Patrimonio Autónomo frente a los Inversionistas y terceros.
- 3.3 Administradora: Es Estrategias Corporativas S.A., en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria, a la cual le corresponde cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 1.3.3.1 de la Resolución 400, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.
- 3.4 Agentes Colocadores: serán las sociedades comisionistas de bolsa designadas por el Comité Asesor. Para el primer Tramo son las sociedades Correval S.A. y Corredores Asociados S.A. Para los siguientes Tramos serán las sociedades comisionistas designadas por el Comité Asesor.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- 3.5 Representante Legal de los Inversionistas: Será Fiduciaria Colmena S.A., quien actuará como representante legal de los Inversionistas para el Programa de Emisión y, en tal carácter, deberá ejercer los derechos y defender los intereses comunes o colectivos de los Inversionistas, de acuerdo con las disposiciones de la Resolución 400, el Prospecto y el Contrato de Representación Legal de los Inversionistas, el cual hace parte del presente Contrato como Anexo No. 2.
- 3.6 Administrador del Programa de Emisión: DECEVAL actuará como administrador del Programa de Emisión, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Contrato y en el Contrato de Depósito y Administración suscrito por DECEVAL y el Patrimonio Autónomo para este efecto, el cual hace parte del presente Contrato como Anexo No. 3 de este Contrato.
- 3.7 Inversionistas: Son los suscriptores o tenedores legítimos de los Títulos, quienes deben ostentar la calidad de inversionistas calificados para adquirir títulos en el Segundo Mercado, según las disposiciones de la Resolución 400 y las normas que la complementen o la modifiquen. A la fecha de este Contrato, tienen la calidad de inversionistas calificados todas las personas que posean o administren un portafolio de inversión no inferior a ocho mil quinientos (8.500) salarios mínimos mensuales. Las sociedades comisionistas de bolsa se considerarán inversionistas calificados únicamente cuando inviertan sus recursos propios o efectúen operaciones por cuenta propia.

#### 4. OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1 El presente Contrato tiene por objeto la transferencia a la Fiduciaria, a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes Fideicomitidos para constituir un patrimonio autónomo que será administrado por la Fiduciaria y cuyo objeto será el siguiente:
- (a) Llevar a cabo un Programa de Emisión de títulos de contenido participativo en el Segundo Mercado por un cupo global de hasta quinientos mil millones de pesos (\$500.000.000.000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
  - (b) Destinar las sumas de dinero que recaude la Fiduciaria por la colocación de los Títulos únicamente para la adquisición de Activos Inmobiliarios previstos en el numeral 15.1 de este Contrato, sin perjuicio de lo previsto en la sección (iii) del presente literal.
    - (i) Para estos fines y tratándose de Activos Inmobiliarios, una vez se haya llevado a cabo la colocación de los Tramos, la Fiduciaria, actuando como

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

vocera del Patrimonio Autónomo, celebrará y suscribirá los respectivos Contratos de Compraventa del inmueble, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la colocación del respectivo Tramo, y cumplirá con sus obligaciones derivadas de los mismos, principalmente, la del pago del precio de los Activos Inmobiliarios.

Simultáneamente con la celebración de los Contratos de Compraventa, cuando sea del caso, la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, suscribirá los Contratos de Arrendamiento con los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios o con quien designe la Administradora, y entregará la tenencia de dichos Activos Inmobiliarios a los arrendatarios.

Los contratos que celebrará la Fiduciaria una vez colocado el primer Tramo, son los Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento previstos en el Anexo No. 4 de este Contrato. Por lo tanto, los Activos Inmobiliarios que serán el subyacente del primer Tramo son los previstos en el Anexo No. 6 de este Contrato.

- (ii) Para cada Tramo, los activos que adquiera el Patrimonio Autónomo serán los previstos en el Prospecto y en el Contrato Fiducia, sin perjuicio de lo previsto en el siguiente párrafo en caso de que algún Activo Inmobiliario no pueda ser adquirido. La Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de publicación del aviso de oferta del respectivo Tramo, remitirá a la Superintendencia respecto a cada Activo Inmobiliario que vaya a ser adquirido, (i) la constancia expedida por el revisor fiscal de la Fiduciaria en la cual certifique el cumplimiento de todos los requisitos legales para efectuar la emisión en el Segundo Mercado, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1° del Artículo 1.4.0.8 de la Resolución 400, (ii) el Contrato de Promesa de Compraventa, (iii) un estudio de títulos, (iv) el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, (v) un Avalúo Comercial y (vi) el valor de los Activos Inmobiliarios del respectivo Tramo.
- (iii) En el evento en que no se pueda(n) perfeccionar alguno(s) de los Contratos de Compraventa, el saldo de los recursos de la emisión que se destinarían a la compra de los Activos Inmobiliarios correspondientes a dichos Contratos de Compraventa se utilizará para la compra de otros Activos Inmobiliarios, dentro de los doce (12) meses siguientes, de acuerdo con la Política de Inversión y las directrices del Comité Asesor. La Fiduciaria remitirá a la Superintendencia con anterioridad a la

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

adquisición de dicho(s) inmueble(s) la promesa de compraventa del inmueble (si fuere del caso), un estudio de títulos, el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y un Avalúo Comercial. Dichos recursos se mantendrán en el Patrimonio Autónomo y no serán Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas, salvo en los siguientes eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses anteriormente señalados no se han adquirido los Activos Inmobiliarios correspondientes, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

- (iv) Luego de la colocación de cada Tramo y adquisición de un Activo Inmobiliario, la Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, remitirá a la Superintendencia respecto a cada Activo Inmobiliario la escritura de compraventa del inmueble, el folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y las pólizas de seguro.
- (c) Administrar las Inversiones Admisibles de acuerdo con la Política de Inversión y lineamientos descritos en este Contrato.
- (d) Regular las relaciones entre el Originador, el Agente de Manejo, la Administradora, el Comité Asesor, el Representante Legal de los Inversionistas y los Inversionistas, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.

4.2 Al titularizar los Activos Inmobiliarios, el Patrimonio Autónomo cumplirá con la sección 1.3.6.1 de la Resolución 400 relacionada con la titularización de un inmueble.

De acuerdo con la sección 1.3.6.1 de la Resolución 400 la titularización de Activos Inmobiliarios en el Segundo Mercado cumplirá con los siguientes requisitos:

- (a) Existirá un avalúo de cada inmueble objeto de titularización elaborado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. El avaluador será independiente del Originador y del Agente de Manejo.
- (b) Los Activos Inmobiliarios estarán libres de gravámenes, condiciones resolutorias o limitaciones de dominio diversas a las derivadas del régimen de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará mediante el certificado de matrícula inmobiliaria, acompañado del estudio del título respectivo.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (c) Los Activos Inmobiliarios objeto de la titularización deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia de este Contrato.
- (d) El valor de cada Tramo no excederá el 110% del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios, subyacente del respectivo Tramo, y cualquier excedente sobre el Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios se destinará a cubrir los costos relacionados con el proceso de titularización, descritos en el numeral 17.3 del presente Contrato.

## 5. CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

### 5.1 Bienes Titularizados

El Patrimonio Autónomo podrá titularizar los bienes inmuebles de uso comercial que se describen en el numeral 15.1 del presente Contrato (los "Activos Inmobiliarios"). El Patrimonio Autónomo podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios individualmente o en común y pro indiviso.

### 5.2 El Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes:

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción de este Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Promesa de Compraventa de Activos Inmobiliarios previstos en el Anexo No. 1 de este Contrato, cedidos por el Fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción de este Contrato.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Segundo Mercado. Estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo, toda vez que se utilizarán para adquirir los Activos Inmobiliarios y sufragar los Costos de Emisión y Gastos de Operación.
- (d) Las Inversiones Admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los cánones de arrendamiento pactados en los Contratos de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (g) Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (i) Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.
- (j) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
- (k) los demás recursos monetarios que según el objeto del Contrato de Fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

### 5.3 Transferencia de los Bienes Fideicomitidos

- (a) La cesión de los Contratos de Promesa de Compraventa previstos en el Anexo No. 1 de este Contrato tiene lugar en la fecha de suscripción de este Contrato mediante la entrega de los contratos correspondientes, en los que consta el consentimiento para la cesión otorgado por cada uno de los respectivos promitentes vendedores. En la fecha de este Contrato, el Fideicomitente hace entrega a la Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, de los Contratos de Promesa de Compraventa previstos en el Anexo No. 1 y la Fiduciaria manifiesta recibir dichos contratos.
- (b) En la fecha de suscripción de este Contrato, el Fideicomitente entrega a la Fiduciaria la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) moneda legal colombiana, suma que la Fiduciaria declara recibida a su entera satisfacción.

### 5.4 Saneamiento

El Fideicomitente garantiza que los derechos derivados de los Contratos de Promesa de compraventa previstos en el Anexo No. 1 de este Contrato son de su exclusiva propiedad, se hallan libres de embargos, demandas civiles, gravámenes o condiciones resolutorias o pleitos pendientes.

### 5.5 Valor de los Bienes Titularizados correspondientes al Primer Tramo

Los Activos Inmobiliarios previstos en el Anexo No. 1 tienen un valor de [\*]. La Fiduciaria remitirá a la Superintendencia el valor de los Activos Inmobiliarios de los

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

siguientes Tramos y el respectivo Prospecto y el Contrato de Fiducia actualizado, respecto, entre otras cosas al valor de dichos Activos Inmobiliarios.

## 6. SEGUROS

- 6.1 Los Activos Inmobiliarios que durante la vigencia de este Contrato sean de propiedad del Patrimonio Autónomo estarán asegurados por una aseguradora de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano contra los riesgos de incendio y terremoto por el valor de reposición de dichos bienes. A opción del Comité Asesor, se asegurará el riesgo de AMIT (Actos Mal Intencionados de Terceros). El Patrimonio Autónomo será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios.
- 6.2 Adicionalmente, el Comité Asesor podrá solicitarle a la Administradora que exija a cada arrendatario de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo que tome una póliza de cumplimiento de pago de los cánones de arrendamiento con una compañía aseguradora colombiana de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El valor asegurado será hasta el ciento por ciento (100%) del valor de los cánones durante el término del respectivo contrato de arrendamiento y la póliza deberá estar vigente por el término del contrato de arrendamiento o por un año prorrogable anualmente, durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento. El Patrimonio Autónomo será designado como único beneficiario de las pólizas respecto a su interés asegurable.

## 7. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

- 7.1 El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios, (ii) financiar el Fondo de Operación y (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas.
- 7.2 El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del Valor del Patrimonio Autónomo.
- 7.3 El Comité Asesor deberá aprobar previamente el Endeudamiento Financiero.
- 7.4 El Endeudamiento Financiero se efectuará conforme a las condiciones y tasas del mercado.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- 7.5 Los lineamientos para el Endeudamiento Financiero constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a los lineamientos de Endeudamiento Financiero contenidos en el presente Contrato. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de los Inversionistas para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, la cual tomará los correctivos del caso.

## 8. GARANTÍAS

El Patrimonio Autónomo podrá garantizar el pago del Endeudamiento Financiero mediante la imposición de gravámenes sobre los activos del Patrimonio Autónomo, siempre que el valor total de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo sometidos a gravámenes que garanticen el pago no exceda el cincuenta por ciento (50%) del Valor del Patrimonio.

## 9. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

La Fiduciaria tendrá la calidad de Agente de Manejo de la titularización que se lleve a cabo con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo.

Para administrar el Portafolio del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria celebrará un Contrato de Administración Inmobiliaria con Estrategias Corporativas S.A., para la administración, custodia y conservación de los activos del Patrimonio Autónomo, así como del recaudo y transferencia a la Fiduciaria de los flujos provenientes de dichos activos. El Contrato de Administración Inmobiliaria hace parte de este Contrato como Anexo No. 5. En cualquier evento, la Fiduciaria será la responsable de la administración del Patrimonio Autónomo.

## 10. LA FIDUCIARIA

### 10.1 Obligaciones de la Fiduciaria

En desarrollo de la gestión encomendada en este Contrato de Fiducia, la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, asume, además de las obligaciones que legalmente le corresponden, las siguientes:

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (a) Realizar todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del Patrimonio Autónomo, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia, y de conformidad con la Ley y las instrucciones que de manera general impartan las autoridades competentes.
- (b) Ejercer la administración y representación legal del Patrimonio Autónomo. La Fiduciaria deberá expresar a los terceros con quienes celebre actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que actúa en tal calidad.
- (c) Suscribir contratos de colocación al mejor esfuerzo de los Tramos del Programa de Emisión con los Agentes Colocadores que designe el Comité Asesor.
- (d) Emitir los Títulos en desarrollo del Programa de Emisión de acuerdo con las instrucciones previstas en este Contrato para el primer Tramo y las instrucciones que le otorgue el Comité Asesor para los siguientes Tramos, siempre que éstas se enmarquen dentro de los lineamientos previstos para el Programa de Emisión en este Contrato y en el Prospecto.
- (e) Ofrecer los Títulos en el Segundo Mercado a través de Agentes Colocadores, de acuerdo con las disposiciones de la Resolución 400.
- (f) Celebrar un Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL, para la custodia y administración del Programa de Emisión.
- (g) Tramitar la inscripción anticipada de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- (h) Administrar las Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo. Para estos fines, la Fiduciaria celebrará un Contrato de Administración Inmobiliaria con la Administradora o la administradora inmobiliaria que designe la Asamblea General de los Inversionistas en caso de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria.
- (i) Una vez colocado el primer Tramo, celebrar y suscribir los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa previstos en el Anexo No. 4 de este Contrato y, respecto a los demás Tramos, celebrar y suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento que le señale la Administradora o el Comité Asesor.
- (j) Destinar los recursos recibidos por la colocación del primer Tramo a la finalidad prevista en la cláusula 4.1 (b) de este Contrato de Fiducia para el

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

primer Tramo, y destinar los recursos recibidos por la colocación de los demás Tramos, de acuerdo con las disposiciones de este Contrato, el Prospecto y las instrucciones del Comité Asesor.

- (k) Invertir los recursos del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la Política de Inversión prevista en este Contrato y las instrucciones del Comité Asesor.
- (l) Restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo.
- (m) Pagar al Centro Rural Sofia Koppel de Pardo, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- (n) Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles previstos en este Contrato y en el Prospecto.
- (o) Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas lo que les corresponda por concepto de redención y readquisición de los Títulos.
- (p) Mantener los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- (q) Presentar, mensualmente, estados financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, el Comité Asesor, la calificadora de valores y a las autoridades competentes que así lo requieran.
- (r) Presentar a la Superintendencia la información requerida por la Resolución 400, especialmente la consagrada en el artículo 1.2.6.2 de dicha resolución.
- (s) Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
- (t) Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- (u) No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para una finalidad diferente a la prevista en este Contrato.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (v) No adquirir en nombre del Patrimonio Autónomo obligaciones diferentes a las previstas en este Contrato.
- (w) Llevar a cabo las provisiones correspondientes al Fondo de Operación y al Fondo de Readquisición, de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.
- (x) Contraer Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas en este Contrato.
- (y) Pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo.
- (z) Llevar a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 19 de este Contrato.
- (aa) En los eventos de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria previstos en los literales (i) y (ii) de la cláusula séptima de dicho contrato, contratar a la nueva administradora inmobiliaria designada por la Asamblea General de Inversionistas.
- (bb) Invertir las sumas que reciba el Patrimonio Autónomo de los arrendatarios a título de garantía en Activos Financieros y restituirlos a los arrendatarios, de acuerdo con los términos de cada Contrato de Arrendamiento.
- (cc) Cumplir con las normas de la Resolución 400 en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.

## 10.2 Derechos de la Fiduciaria

Además de las facultades que le confieren la ley y el presente Contrato, la Fiduciaria tendrá derecho a:

- (a) Exigir los informes que razonablemente considere necesarios del Comité Asesor y de la Administradora en relación con los Bienes Titularizados.
- (b) Solicitar la información que requiera respecto a los Activos Inmobiliarios, el Fideicomitente y los Inversionistas para cumplir con las regulaciones establecidas por la Superintendencia Bancaria en relación con el conocimiento del cliente y la prevención del lavado de activos.
- (c) Percibir la remuneración prevista en el numeral 22 de este Contrato.

## 10.3 Naturaleza de las Obligaciones de la Fiduciaria

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

La Fiduciaria realizará los actos necesarios para cumplir con el objeto de este Contrato, teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado.

## 11. DEL COMITÉ ASESOR

11.1 El Patrimonio Autónomo tendrá un Comité Asesor compuesto por cinco (5) miembros, el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo, dentro de los lineamientos contenidos en el presente Contrato y en el Prospecto.

### 11.2 Composición del Comité Asesor

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes cinco (5) miembros y sus suplentes personales, elegidos para periodos de dos (2) años:

- (a) El Representante Legal de los Inversionistas.
- (b) Un representante de la Administradora.
- (c) El gerente general de la Administradora; y
- (d) Dos profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector inmobiliario y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas.

La Fiduciaria podrá asistir a todas las reuniones del Comité Asesor y tendrá en ellas voz, pero no voto.

Los profesionales independientes tendrán la remuneración que les asigne el Comité Asesor y podrán ser removidos por el Comité Asesor cuando éste lo estime conveniente o necesario. Estos profesionales independientes serán designados por la Administradora y ratificados conjuntamente por la Fiduciaria y el Representante Legal de los Inversionistas.

El Comité Asesor tendrá un presidente, quien será el representante de la Administradora, y un secretario designado por el Comité Asesor.

### 11.3 Atribuciones del Comité Asesor

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Corresponde al Comité Asesor:

- (a) Aprobar la composición del Portafolio del Patrimonio Autónomo en cuanto a las Inversiones Admisibles.
- (b) Aprobar el plan anual estratégico inmobiliario (el "Plan Estratégico") presentado por la Administradora para la gestión del Patrimonio Autónomo, el cual incluye la emisión de nuevos Tramos.
- (c) Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que vaya a llevar a cabo la Administradora o la Fiduciaria en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que en su cuantía sea igual o exceda, en moneda legal, el equivalente a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- (d) Aprobar el Endeudamiento Financiero, de acuerdo a lo previsto en el numeral 7 del presente Contrato.
- (e) Aprobar provisiones para la realización de Activos Inmobiliarios.
- (f) Proponer reformas al Contrato de Fiducia y al Programa de Emisión.
- (g) Aprobar el Plan de Liquidación que le presente la Administradora e informar acerca de dicho plan a la Asamblea General de Inversionistas y obtener su ratificación, en caso de que el Patrimonio Autónomo tenga que ser liquidado.
- (h) Designar el (los) Agente(s) Colocador(es) para nuevos Tramos del Programa de Emisión.
- (i) Aprobar la contratación de los Avalúos Comerciales cuando estos no vayan a ser realizados por una Lonja de Propiedad Raíz sino por uno de sus miembros, o certificado por tal agremiación, o por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.
- (j) Designar, cuando sea necesario, una nueva entidad beneficiaria del Patrimonio Autónomo.

#### 11.4 Quórum deliberatorio y Quórum Decisorio

El Comité Asesor deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de la mayoría de sus miembros.

### 11.5 Reuniones

El Comité Asesor se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros, con una antelación de por lo menos cinco (5) días comunes a la fecha prevista para la reunión.

El Comité Asesor también podrá reunirse sin previa citación y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros que actúen como principales.

El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos sus miembros principales expresen el sentido de su voto. Si los miembros del Comité Asesor hubieren expresado el sentido de su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término de un mes contado a partir de la primera comunicación recibida.

El presidente del Comité Asesor informará a los miembros del comité el sentido de la decisión, dentro de los cinco días siguientes a la recepción de los documentos en los que se expresa el derecho de voto.

### 11.6 Actas

Todas las reuniones, deliberaciones y decisiones del Comité Asesor se harán constar en un Libro de Actas. Las actas serán firmadas por quien presida la respectiva reunión y el Secretario *ad-hoc* de la misma.

Las actas de las decisiones adoptadas mediante reuniones no presenciales o cualquier otro mecanismo para la toma de decisiones deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que concluyó el acuerdo.

### 11.7 Naturaleza de las Obligaciones del Comité Asesor y sus Miembros:

Sin perjuicio de la diligencia requerida respecto del Comité Asesor y sus miembros, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aún cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar una rentabilidad o resultado financiero específico a los Inversionistas.

No serán responsabilidad del Comité Asesor o sus miembros las consecuencias que traigan para el Patrimonio Autónomo: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii)

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios.

## 12. DE LA ADMINISTRADORA

### 12.1 Obligaciones de la Administradora

A la Administradora le corresponde la administración de los activos del Patrimonio Autónomo. Estrategias Corporativas S.A. ha sido seleccionada como Administradora del Patrimonio Autónomo por su conocimiento del sector inmobiliario y del mercado de capitales, de acuerdo con los términos del Contrato de Administración Inmobiliaria adjunto como Anexo No. 5 de este Contrato.

En virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria, la Administradora actuará en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para:

- (a) Llevar a cabo las labores necesarias y convenientes relacionadas con la gestión continua de la administración del Portafolio del Patrimonio Autónomo, para lo cual la Administradora deberá, entre otras actividades:
  - (i) Coordinar la celebración, renovación y terminación de los Contratos de Arrendamiento, los Contratos de Promesa de Compraventa y los Contratos de Compraventa y de todas aquellas actividades que se deriven de los mismos, y monitorear su cumplimiento.
  - (ii) Velar por el buen estado de los Activos Inmobiliarios del Portafolio y llevar a cabo las reparaciones necesarias, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo.
  - (iii) Proponer al Comité Asesor el Plan Estratégico para la administración del Portafolio del Patrimonio Autónomo.
  - (iv) Monitorear el desempeño del mercado inmobiliario, con el propósito de proponer fórmulas que maximicen el rendimiento del Patrimonio Autónomo.
  - (v) Presentar mensualmente al Comité Asesor un reporte que describa la actividad del Patrimonio Autónomo o presentar dicho reporte en cualquier momento, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud del

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- Comité Asesor o del Agente de Manejo. Esta información estará disponible para los Inversionistas en la página web de la Administradora. En todos los casos, la Administradora velará por el fácil acceso a los reportes por parte de los Inversionistas.
- (vi) En desarrollo de su gestión, monitorear los niveles de los Gastos de Operación, Endeudamiento Financiero, Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y las garantías previstas en este Contrato.
  - (vii) Adelantar las gestiones necesarias para que los arrendatarios paguen oportunamente los cánones de arrendamiento, y en caso de mora, iniciar los procesos de restitución y el cobro de cánones atrasados.
  - (viii) Proponer al Comité Asesor la compra y venta de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, procurando siempre el mayor beneficio para los Inversionistas y velando porque la composición del Portafolio cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión.
  - (ix) Realizar la diligencia investigativa de las alternativas de inversión analizadas para el Patrimonio Autónomo.
  - (x) Estructurar esquemas de financiación para el crecimiento del Patrimonio Autónomo para ser aprobados por el Comité Asesor.
  - (xi) Promover la estructuración de nuevos Tramos.
  - (xii) Recomendar al Comité Asesor el (los) Agente(s) Colocador(es) para la colocación de nuevos Tramos del Programa de Emisión.
  - (xiii) Monitorear la elaboración y actualización de los Avalúos Comerciales sobre los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en este Contrato.
- (b) Adelantar la promoción preliminar de los Títulos, de acuerdo con el artículo 1.2.2.3 de la Resolución 400.
  - (c) Proponer al Comité Asesor los cambios pertinentes al Prospecto y al Contrato de Fiducia, para su presentación a la Asamblea General de Inversionistas.
  - (d) Proponer al Comité Asesor el Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo y efectuar las gestiones necesarias para llevar a cabo el Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo aprobado por el Comité Asesor.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

(e) Tener una página web a través de la cual informe periódicamente a los Inversionistas el comportamiento del Portafolio.

12.2 Todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que lleve a cabo la Administradora en nombre y representación del Patrimonio Autónomo que en su cuantía sea igual o exceda, en moneda legal, el equivalente a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes, requerirá la previa aprobación del Comité Asesor.

### 12.3 Naturaleza de las Obligaciones de la Administradora

Las obligaciones de la Administradora son de medio (sin perjuicio de lo previsto en las cláusula 12.1 (a) (iii) y (xii) y (e) del presente Contrato, en lo pertinente) y, por lo tanto, la Administradora hará el mejor esfuerzo en su gestión, pero no puede garantizar un resultado específico. La Administradora solamente será responsable por culpa grave o dolo en el cumplimiento de sus obligaciones.

No serán responsabilidad de la Administradora las consecuencias que traigan para el Patrimonio Autónomo: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios.

## 13. LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

Las siguientes reglas serán aplicables a todos los Tramos que se emitan en virtud del Programa de Emisión.

### 13.1 Asamblea General de Inversionistas.

La Asamblea General de Inversionistas estará integrada por los Inversionistas con el quórum y las condiciones previstas en este Contrato, las cuales serán aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión. A la Asamblea General de Inversionistas asistirá el Representante Legal de los Inversionistas.

### 13.2 Reuniones Ordinarias

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Corresponde al Comité Asesor:

- (a) Aprobar la composición del Portafolio del Patrimonio Autónomo en cuanto a las Inversiones Admisibles.
- (b) Aprobar el plan anual estratégico inmobiliario (el "Plan Estratégico") presentado por la Administradora para la gestión del Patrimonio Autónomo, el cual incluye la emisión de nuevos Tramos.
- (c) Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que vaya a llevar a cabo la Administradora o la Fiduciaria en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que en su cuantía sea igual o exceda, en moneda legal, el equivalente a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- (d) Aprobar el Endeudamiento Financiero, de acuerdo a lo previsto en el numeral 7 del presente Contrato.
- (e) Aprobar provisiones para la realización de Activos Inmobiliarios.
- (f) Proponer reformas al Contrato de Fiducia y al Programa de Emisión.
- (g) Aprobar el Plan de Liquidación que le presente la Administradora e informar acerca de dicho plan a la Asamblea General de Inversionistas y obtener su ratificación, en caso de que el Patrimonio Autónomo tenga que ser liquidado.
- (h) Designar el (los) Agente(s) Colocador(es) para nuevos Tramos del Programa de Emisión.
- (i) Aprobar la contratación de los Avalúos Comerciales cuando estos no vayan a ser realizados por una Lonja de Propiedad Raíz sino por uno de sus miembros, o certificado por tal agremiación, o por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.
- (j) Designar, cuando sea necesario, una nueva entidad beneficiaria del Patrimonio Autónomo.

#### 11.4 Quórum deliberatorio y Quórum Decisorio

El Comité Asesor deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de la mayoría de sus miembros.

### 11.5 Reuniones

El Comité Asesor se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros, con una antelación de por lo menos cinco (5) días comunes a la fecha prevista para la reunión.

El Comité Asesor también podrá reunirse sin previa citación y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros que actúen como principales.

El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos sus miembros principales expresen el sentido de su voto. Si los miembros del Comité Asesor hubieren expresado el sentido de su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término de un mes contado a partir de la primera comunicación recibida.

El presidente del Comité Asesor informará a los miembros del comité el sentido de la decisión, dentro de los cinco días siguientes a la recepción de los documentos en los que se expresa el derecho de voto.

### 11.6 Actas

Todas las reuniones, deliberaciones y decisiones del Comité Asesor se harán constar en un Libro de Actas. Las actas serán firmadas por quien presida la respectiva reunión y el Secretario *ad-hoc* de la misma.

Las actas de las decisiones adoptadas mediante reuniones no presenciales o cualquier otro mecanismo para la toma de decisiones deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que concluyó el acuerdo.

### 11.7 Naturaleza de las Obligaciones del Comité Asesor y sus Miembros:

Sin perjuicio de la diligencia requerida respecto del Comité Asesor y sus miembros, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aún cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar una rentabilidad o resultado financiero específico a los Inversionistas.

No serán responsabilidad del Comité Asesor o sus miembros las consecuencias que traigan para el Patrimonio Autónomo: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii)

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios.

## 12. DE LA ADMINISTRADORA

### 12.1 Obligaciones de la Administradora

A la Administradora le corresponde la administración de los activos del Patrimonio Autónomo. Estrategias Corporativas S.A. ha sido seleccionada como Administradora del Patrimonio Autónomo por su conocimiento del sector inmobiliario y del mercado de capitales, de acuerdo con los términos del Contrato de Administración Inmobiliaria adjunto como Anexo No. 5 de este Contrato.

En virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria, la Administradora actuará en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para:

- (a) Llevar a cabo las labores necesarias y convenientes relacionadas con la gestión continua de la administración del Portafolio del Patrimonio Autónomo, para lo cual la Administradora deberá, entre otras actividades:
  - (i) Coordinar la celebración, renovación y terminación de los Contratos de Arrendamiento, los Contratos de Promesa de Compraventa y los Contratos de Compraventa y de todas aquellas actividades que se deriven de los mismos, y monitorear su cumplimiento.
  - (ii) Velar por el buen estado de los Activos Inmobiliarios del Portafolio y llevar a cabo las reparaciones necesarias, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo.
  - (iii) Proponer al Comité Asesor el Plan Estratégico para la administración del Portafolio del Patrimonio Autónomo.
  - (iv) Monitorear el desempeño del mercado inmobiliario, con el propósito de proponer fórmulas que maximicen el rendimiento del Patrimonio Autónomo.
  - (v) Presentar mensualmente al Comité Asesor un reporte que describa la actividad del Patrimonio Autónomo o presentar dicho reporte en cualquier momento, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud del

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- Comité Asesor o del Agente de Manejo. Esta información estará disponible para los Inversionistas en la página web de la Administradora. En todos los casos, la Administradora velará por el fácil acceso a los reportes por parte de los Inversionistas.
- (vi) En desarrollo de su gestión, monitorear los niveles de los Gastos de Operación, Endeudamiento Financiero, Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y las garantías previstas en este Contrato.
  - (vii) Adelantar las gestiones necesarias para que los arrendatarios paguen oportunamente los cánones de arrendamiento, y en caso de mora, iniciar los procesos de restitución y el cobro de cánones atrasados.
  - (viii) Proponer al Comité Asesor la compra y venta de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, procurando siempre el mayor beneficio para los Inversionistas y velando porque la composición del Portafolio cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión.
  - (ix) Realizar la diligencia investigativa de las alternativas de inversión analizadas para el Patrimonio Autónomo.
  - (x) Estructurar esquemas de financiación para el crecimiento del Patrimonio Autónomo para ser aprobados por el Comité Asesor.
  - (xi) Promover la estructuración de nuevos Tramos.
  - (xii) Recomendar al Comité Asesor el (los) Agente(s) Colocador(es) para la colocación de nuevos Tramos del Programa de Emisión.
  - (xiii) Monitorear la elaboración y actualización de los Avalúos Comerciales sobre los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en este Contrato.
- (b) Adelantar la promoción preliminar de los Títulos, de acuerdo con el artículo 1.2.2.3 de la Resolución 400.
  - (c) Proponer al Comité Asesor los cambios pertinentes al Prospecto y al Contrato de Fiducia, para su presentación a la Asamblea General de Inversionistas.
  - (d) Proponer al Comité Asesor el Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo y efectuar las gestiones necesarias para llevar a cabo el Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo aprobado por el Comité Asesor.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

(e) Tener una página web a través de la cual informe periódicamente a los Inversionistas el comportamiento del Portafolio.

12.2 Todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que lleve a cabo la Administradora en nombre y representación del Patrimonio Autónomo que en su cuantía sea igual o exceda, en moneda legal, el equivalente a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes, requerirá la previa aprobación del Comité Asesor.

12.3 Naturaleza de las Obligaciones de la Administradora

Las obligaciones de la Administradora son de medio (sin perjuicio de lo previsto en las cláusula 12.1 (a) (iii) y (xii) y (e) del presente Contrato, en lo pertinente) y, por lo tanto, la Administradora hará el mejor esfuerzo en su gestión, pero no puede garantizar un resultado específico. La Administradora solamente será responsable por culpa grave o dolo en el cumplimiento de sus obligaciones.

No serán responsabilidad de la Administradora las consecuencias que traigan para el Patrimonio Autónomo: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios.

13. LA ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

Las siguientes reglas serán aplicables a todos los Tramos que se emitan en virtud del Programa de Emisión.

13.1 Asamblea General de Inversionistas.

La Asamblea General de Inversionistas estará integrada por los Inversionistas con el quórum y las condiciones previstas en este Contrato, las cuales serán aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión. A la Asamblea General de Inversionistas asistirá el Representante Legal de los Inversionistas.

13.2 Reuniones Ordinarias

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

La Asamblea General de Inversionistas se reunirá en forma ordinaria y extraordinaria. Las reuniones ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del año calendario, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea General de Inversionistas, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea General se reunirá por derecho propio el primer (1) día hábil del mes de abril a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en el lugar en Bogotá que indique el Representante Legal de los Inversionistas. En este último caso, la Asamblea General de Inversionistas podrá deliberar y decidir válidamente con un número plural de Inversionistas cualquiera sea los Títulos que estén representados en la reunión.

### 13.3 Objeto de las Reuniones Ordinarias

En las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Inversionistas, la Fiduciaria presentará a la Asamblea, para su aprobación, (i) un informe anual sobre el estado del ejercicio y (ii) un informe de gestión del Patrimonio Autónomo del año anterior. Así mismo, el Comité Asesor presentará a la Asamblea General de Inversionistas el Plan Estratégico para su aprobación.

En el evento en que se vaya a liquidar el Patrimonio Autónomo, la Asamblea General de Inversionistas ratificará el Plan de Liquidación aprobado por el Comité Asesor.

### 13.4 Convocatoria a Reuniones Ordinarias

El Representante Legal de los Inversionistas efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos quince (15) días hábiles de anticipación, mediante un mensaje a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la Asamblea de General de Inversionistas.

En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

### 13.5 Reuniones Extraordinarias

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas se llevarán a cabo cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del Patrimonio Autónomo, por convocatoria que haga el Comité Asesor, el Representante Legal de

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

los Inversionistas, la Fiduciaria, la Administradora o los Inversionistas que representen por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de los Títulos representativos de la inversión de los Inversionistas en el Patrimonio Autónomo a la fecha de convocatoria de la reunión.

### 13.6 Convocatoria a Reuniones Extraordinarias

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas mediante un mensaje de correo electrónico dirigido a cada Inversionista, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversionista tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días comunes de anticipación. En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la asamblea no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los Inversionistas representados en la reunión disponga ocuparse de otros temas. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el día hábil de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas. En caso de que un Inversionista no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea General de Inversionistas de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Inversionistas de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por DECEVAL y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Inversionistas son oponibles y obligatorias para los Inversionistas ausentes y disidentes.

### 13.7 Lugar de las Reuniones de la Asamblea General de Inversionistas

La Asamblea General de Inversionistas se reunirá en Bogotá en el lugar día y hora que se indique en la respectiva convocatoria. Sin embargo, la Asamblea podrá reunirse y decidir válidamente sin previa convocatoria en cualquier sitio, cuando se encuentren presentes o representados la totalidad de los Inversionistas.

### 13.8 Calidad de Inversionista

Para participar en la Asamblea General de Inversionistas, los Inversionistas, directamente o a través de sus apoderados, acreditarán su calidad de tal mediante la exhibición del certificado para ejercicio de derechos sociales emitido por DECEVAL.

### 13.9 Quórum

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Los Inversionistas reunidos en asamblea deliberarán con un número plural de Inversionistas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la respectiva reunión. Las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los votos favorables de los Inversionistas presentes en la Asamblea General de Inversionistas.

En el evento en que para la fecha y hora previstas para llevar a cabo una Asamblea General de Inversionistas no existiere el quórum deliberatorio descrito en el numeral anterior, el Representante Legal de los Inversionistas podrá citar a una nueva reunión en la forma indicada en este Contrato para las convocatorias de la Asamblea General de Inversionistas. En dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Inversionistas para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de citación. Para estos efectos, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 6o de la Resolución 1210 de 1995, expedida por la Superintendencia.

#### 13.10 Quórum Especiales

La Asamblea General de Inversionistas requerirá el voto afirmativo de los Inversionistas que representen por lo menos el ochenta por ciento (80%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la reunión para aprobar los siguientes actos:

- (a) La liquidación del Patrimonio Autónomo.
- (b) La modificación de este Contrato.
- (c) La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial contenido en el presente Contrato.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a estos temas, podrá convocarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número de Inversionistas cuyos Títulos representen el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de dicha reunión. La convocatoria para esta reunión deberá hacer expresa mención al quórum decisorio de la misma.

Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Inversionistas para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Inversionistas en la convocatoria.

### 13.11 Actas

El Representante Legal de los Inversionistas llevará las actas de las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas en orden cronológico. Las actas se firmarán por el Presidente y Secretario nombrados para la respectiva reunión. El Secretario deberá certificar en el acta respectiva que se cumplieron debidamente las prescripciones sobre convocatoria.

### 14. DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS

- 14.1 Habrá un sólo Representante Legal de los Inversionistas para el Programa de Emisión y será Fiduciaria Colmena S.A., o la fiduciaria que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla.
- 14.2 El Representante Legal de los Inversionistas será elegido por el Fideicomitente, por un término indefinido, sin perjuicio de que la Asamblea General de Inversionistas pueda removerlo en cualquier momento.
- 14.3 El Representante de los Inversionistas podrá renunciar a su cargo ante la ocurrencia de los siguientes eventos: (i) Cuando se presenten graves motivos calificados por la Superintendencia y (ii) Cuando el mantener la representación de los Inversionistas objeto del Contrato de Representación Legal de los Inversionistas implique un perjuicio grave para sus intereses, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 400. Una vez renuncie el Representante Legal de los Inversionistas este convocará a la Asamblea General de Inversionistas para que decida sobre su reemplazo y, en todo caso, no cesará en sus funciones hasta tanto la Asamblea General de Inversionistas elija su reemplazo.
- 14.4 El Representante Legal de los Inversionistas tendrá a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas incluyendo, pero sin limitarse, a las siguientes actividades:
- (a) Representar a los Inversionistas en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
  - (b) Realizar todos los actos de administración y conservación necesarios para la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (c) Intervenir con voz y voto en las reuniones del Comité Asesor e intervenir con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas.
- (d) Convocar y presidir la Asamblea General de Inversionistas.
- (e) Solicitar a la Superintendencia los informes que considere del caso y las revisiones sobre los libros de contabilidad y demás documentos del Patrimonio Autónomo.
- (f) Informar a los Inversionistas y a la Superintendencia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del Patrimonio Autónomo.
- (g) Guardar reserva sobre el funcionamiento del Patrimonio Autónomo, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios del Patrimonio Autónomo o la Fiduciaria en cuanto no fuere estrictamente indispensable para proteger los intereses de los Inversionistas.
- (h) Elaborar un informe semestral con destino a los Inversionistas acerca de la situación del Patrimonio Autónomo, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Inversionistas y los demás hechos relevantes para los Inversionistas en relación con su inversión. Dicho informe se pondrá a disposición de los Inversionistas a través de los mecanismos de divulgación de información que elija el Representante Legal de los Inversionistas.
- (i) Llevar el libro de actas de la Asamblea General de Inversionistas.
- (j) Realizar todos los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea General de Inversionistas.
- (k) Elaborar y presentar informes extraordinarios, cuando así lo solicite la Superintendencia o cuando se presente cualquier situación que por su importancia debe ser conocida y analizada por los Inversionistas.
- (l) Enviar al Agente de Manejo y a la Administradora dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea General de Inversionistas, el acta de la respectiva asamblea.
- (m) Representar a los Inversionistas ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público en todo lo relativo a sus intereses comunes y colectivos, incluyendo la representación judicial. De igual manera, representar a los

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Inversionistas en cualquier tribunal de arbitramento que sea convocado para resolver las controversias relacionadas con este Contrato. Las condiciones e instrucciones sobre el particular serán impartidas por la Asamblea General de Inversionistas.

- (n) Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Inversionistas.

#### 14.5 Derechos del Representante Legal de los Inversionistas

El Representante Legal de los Inversionistas tendrá derecho a:

- (a) Solicitar de la Fiduciaria, de la Administradora, de los Agentes Colocadores y del Comité Asesor los reportes y documentos que juzgue necesarios o convenientes para la ejecución del Contrato de Representación Legal de los Inversionistas; y
- (b) Percibir los honorarios por sus servicios.

#### 15. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

15.1 El Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"):

(a) Activos Inmobiliarios

- El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios (los "Activos Inmobiliarios"):
  - (i) Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
  - (ii) Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
  - (iii) Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (iv) Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.
  - (v) Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
  - (vi) Otros Activos Comerciales: Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).
- El Patrimonio Autónomo podrá invertir en mejoras y remodelaciones sobre los Activos Inmobiliarios del Portafolio con el fin de maximizar su rentabilidad.
  - El Patrimonio Autónomo podrá invertir en Activos Inmobiliarios nuevos únicamente cuando se tenga(n) firmado(s) el (los) Contrato(s) de Arrendamiento del inmueble con anterioridad al desembolso de recursos por parte del Patrimonio Autónomo, salvo que obtenga la autorización del Comité Asesor para invertir en dichos Activos Inmobiliarios.
  - Los Activos Inmobiliarios estarán concentrados en grandes ciudades (i.e. Bogotá, Cali y Medellín), sin perjuicio de que si el Comité Asesor lo considera pertinente, el Patrimonio Autónomo pueda efectuar inversiones en Activos Inmobiliarios ubicados en otras ciudades.

(b) Otros Activos

Los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición podrán invertirse en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.

15.2 Las inversiones en Activos Financieros deberán realizarse teniendo en cuenta que la Política de Inversión busca maximizar la rentabilidad y seguridad de los excedentes de tal forma que se cuente con la disponibilidad de los recursos para el pago de los Gastos de Operación, los Rendimientos Distribuibles y las adquisiciones de Activos Inmobiliarios aprobadas por el Comité Asesor.

Las inversiones en Activos Financieros serán invertidas por el Agente de Manejo, bajo las directrices del Comité Asesor, con criterios de rentabilidad y seguridad, así:

- (a) Moneda: Se podrán hacer inversiones denominadas en Pesos, en Dólares y/o en Euros, y

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (b) Depositario: La Fiduciaria deberá depositar los recursos del Patrimonio Autónomo con un Depositario Aceptable.
- 15.3 El Patrimonio Autónomo no podrá invertir en títulos del Agente de Manejo. No obstante, la Fiduciaria podrá invertir los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y el Fondo de Readquisición en el Fondo Común Ordinario de la Fiduciaria, en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.
- 15.4 El Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en Activos Inmobiliarios una vez haya reservado los recursos correspondientes al Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y Rendimientos Distribuibles para mantener un equilibrio entre la liquidez necesaria y la rentabilidad esperada.
- 15.5 Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:
- (a) Los ingresos consolidados provenientes de un arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán exceder el cuarenta por ciento (40%) de los Ingresos Anuales del Patrimonio Autónomo para un año calendario.
  - (b) El valor consolidado promedio de los activos arrendados a un arrendatario y a sus Sociedades Relacionadas no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%) del Valor Promedio del Patrimonio Autónomo en un año calendario.
- Estos límites serán aplicables después de transcurridos veinticuatro (24) meses contados a partir de la Fecha de Suscripción del primer Tramo del Programa de Emisión.
- 15.6 Cuando la Administradora lo considere necesario, para la evaluación de un Activo Inmobiliario se hará un análisis crediticio y financiero detallado del arrendatario para cuantificar el Riesgo Crediticio. El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas.
- 15.7 Para asegurar la diversificación por clases de activos y geográfica con el objetivo de reducir el Riesgo de Mercado, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:
- (a) La exposición a cada una de las diferentes clases de Activos Inmobiliarios identificados en la cláusula 15.1(a) no podrá superar el setenta por ciento (70%) del Valor del Patrimonio Autónomo ni de los Ingresos Anuales del mismo.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (b) El valor promedio de los Activos Inmobiliarios por zona geográfica no podrá ser superior a setenta por ciento (70%) para Bogotá, cincuenta por ciento (50%) para Medellín, cincuenta por ciento (50%) para Cali y treinta por ciento (30%) para otras zonas durante cada año calendario.

Estos límites de exposición serán aplicables después de transcurridos veinticuatro (24) meses contados a partir de la Fecha de Suscripción del primer Tramo del Programa de Emisión.

- 15.8 El Comité Asesor autorizará la enajenación de cualquiera de las Inversiones Admisibles cuando lo considere conveniente. La enajenación se llevará a cabo de acuerdo con las condiciones de mercado y las previstas en este Contrato y en el Prospecto.

La venta de los Activos Inmobiliarios se llevará a cabo bajo la supervisión del Comité Asesor. En todo caso se respetarán las cláusulas pactadas en los respectivos Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Compraventa, tales como opciones preferenciales de compra y cláusulas de exclusividad.

- 15.9 Los lineamientos de la Política de Inversión constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de los Inversionistas para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, la cual tomará los correctivos del caso.

## 16. LAS CUENTAS BANCARIAS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Con el fin de administrar los ingresos del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria recaudará la totalidad de los ingresos del Patrimonio Autónomo y depositará todos los ingresos en una cuenta bancaria corriente y una cuenta bancaria de ahorros en pesos que abrirá con un Depositario Aceptable, sin perjuicio de que la Fiduciaria pueda abrir otras cuentas bancarias y/o cuentas contables con la autorización previa y escrita del Comité Asesor. La Fiduciaria administrará los recursos depositados en las Cuentas Bancarias mediante la siguiente separación contable:

### 16.1 Cuenta de Fondo de Operación

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

En esta cuenta se apropiarán mensualmente todos los ingresos del Patrimonio Autónomo que se destinarán al pago de los Gastos de Operación y Costos de Emisión.

16.2 Cuenta del Fondo de Readquisición

En esta cuenta se provisionarán anualmente las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.

16.3 Cuenta de Rendimientos Distribuibles.

En esta cuenta se provisionarán semestralmente los Rendimientos Distribuibles para los Inversionistas, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.

16.4 Cuenta de Excedentes de Liquidez

Si después de atender los pagos y provisiones previstos en las secciones 16.1 a 16.3 anteriores existieren saldos restantes, dichos saldos se apropiarán en esta cuenta.

17. INGRESOS Y EGRESOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

17.1 Ingresos del Patrimonio Autónomo

El Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes ingresos:

- (a) Los cánones de arrendamiento pactados en los Contratos de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo.
- (b) La utilidad en enajenación de activos.
- (c) Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (d) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.

17.2 Gastos de Operación

Los siguientes son los gastos a cargo del Patrimonio Autónomo (los "Gastos de Operación"):

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (a) La comisión fiduciaria.
- (b) Los gastos que el Patrimonio Autónomo deba asumir por concepto de impuestos.
- (c) Los gastos y costos de los trámites en la compra o enajenación de los Activos Inmobiliarios.
- (d) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar las Inversiones Admisibles.
- (e) Las provisiones y amortizaciones.
- (f) Los seguros.
- (g) Las reparaciones locativas necesarias para el mantenimiento y conservación de los Activos Inmobiliarios.
- (h) Los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios.
- (i) La comisión de la Administradora.
- (j) Los honorarios de abogados, excluyendo la asesoría legal de Brigard & Urrutia Abogados descrita en el Prospecto de Colocación la cual está incluida en la comisión de la Administradora, miembros del Comité Asesor y las comisiones de los intermediarios inmobiliarios.
- (k) Los gastos financieros derivados del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo.
- (l) La pérdida en la enajenación de activos. Cuando se realice la enajenación de cualquier activo del Patrimonio Autónomo y el valor recibido por la venta sea inferior al valor contable del activo a esa fecha, dicha pérdida se contabilizará en el mismo día, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
- (m) Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.
- (n) Las comisiones causadas en favor de entidades financieras y compañías de bolsa, generadas por asesoría financiera, negociaciones de compra y venta de

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

valores y manejo y custodia de los Titulos, cuando sean indispensables para el desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo.

- (o) Los gastos bancarios causados por los contratos de red de oficinas, chequeras, consignaciones nacionales, cheques de gerencia, y otras comisiones bancarias por operaciones propias del Patrimonio Autónomo.
- (p) Los gastos causados por la adquisición, mantenimiento, adiciones y cambios en los programas de sistemas, cuando sean indispensables para el funcionamiento normal del Patrimonio Autónomo.
- (q) Los gastos ocasionados por el suministro de información a los Inversionistas (excluyendo los gastos de la Fiduciaria).
- (r) Los honorarios, gastos y costos de arbitramento o de procesos judiciales en que deba incurrir la Fiduciaria para la defensa de los bienes e intereses del Patrimonio Autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos honorarios y gastos se causarán y se harán exigibles de acuerdo con lo convenido entre la Fiduciaria y quien asuma la defensa de los intereses del Patrimonio Autónomo.
- (s) Los gastos que genere la utilización de sistemas de información y las transacciones electrónicas necesarias para el desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo.
- (t) Los gastos de depreciación para cubrir el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los activos que conforman el Portafolio del Patrimonio Autónomo.
- (u) La provisión para la realización de activos para cubrir la posible diferencia entre el valor de venta de un Activo Inmobiliario y su Avalúo Comercial.
- (v) Los honorarios del Representante Legal de los Inversionistas.
- (w) Los honorarios de actualización de la calificación del Programa de Emisión pagaderos a la Sociedad Calificadora de Valores.
- (x) Los gastos que se generen en virtud de la convocatoria y reunión de la Asamblea General de Inversionistas.
- (y) La remuneración que deba pagarse a DECEVAL como administrador del Programa de Emisión.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (z) Los gastos de mantenimiento de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Colombia S.A.
- (aa) Los gastos que se deriven de la designación de un nuevo Agente de Manejo.
- (bb) Todos los demás gastos que se ocasionen durante la ejecución y el desarrollo de este Contrato y la liquidación del Patrimonio Autónomo.

### 17.3 Costos de Emisión

Los siguientes son los costos de las emisiones a cargo del Patrimonio Autónomo (los "Costos de Emisión"):

- (a) La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores.
- (b) Los honorarios cobrados por la Sociedad Calificadora de Valores por concepto de la calificación del Programa de Emisión.
- (c) La comisión de colocación de los Títulos, de acuerdo con el contrato de colocación celebrado para el efecto.
- (d) Honorarios de asesoría por la estructuración del proceso de titularización que sirve de base para el presente Programa de Emisión, de acuerdo con el Contrato de Administración Inmobiliaria.
- (e) Costos de mercadeo y promoción de la emisión, incluyendo diseño y publicación de avisos publicitarios, impresión de los prospectos y avisos de oferta pública.
- (f) Otros costos que de forma directa o indirecta sean necesarios para realizar emisiones.

Los Costos de Emisión del primer Tramo pagaderos antes de la colocación del primer Tramo serán asumidos por el Fideicomitente, pero serán reembolsados por el Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, con cargo a los recursos recaudados por la colocación del primer Tramo, dentro de los siete (7) días comunes siguientes a la Fecha de Suscripción del primer Tramo. Los Costos de Emisión de los Tramos posteriores serán asumidos directamente por el Patrimonio Autónomo.

Los demás costos y/o gastos en que incurra el Patrimonio Autónomo, por cualquier razón, incluyendo pero sin limitarse a, los derivados de cambios de ley, o

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

relacionados con el ejercicio de acciones legales que se deban o decidan adelantar, quedarán a cargo del Patrimonio Autónomo, o se cubrirán en la forma en que lo decida la Asamblea General de Inversionistas, pero en ningún caso serán asumidos por la Fiduciaria y/o el Fideicomitente.

18. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Luego de que la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, lleve a cabo la colocación de un Tramo y compre y entregue en arrendamiento los Activos Inmobiliarios a los que hacen referencia los Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento, y sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 4.1 (b), la Fiduciaria destinará los recursos del Patrimonio Autónomo para atender los siguientes pagos y provisiones, observando el orden previsto a continuación:

- (a) Primero, pagará los Costos de Emisión descritos en el numeral 17.3 de este Contrato.
- (b) Segundo, pagará los Gastos de Operación causados en el orden previsto en el numeral 17.2 de este Contrato.
- (c) Tercero, amortizará los pagos de capital por concepto de Endeudamiento Financiero.
- (d) Cuarto, provisionará mensualmente las sumas requeridas para el Fondo de Operación teniendo en cuenta el Flujo de Caja presupuestado, y siguiendo las instrucciones que para tal efecto le otorgue la Administradora.
- (e) Quinto, provisionará anualmente las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.
- (f) Sexto, pagará semestralmente los Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas, si fuere el caso.
- (g) Séptimo, adquirirá las Inversiones Admisibles, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.
- (h) Finalmente, si después de atender los pagos previstos en las secciones (a) a (g) anteriores, existieren saldos restantes (los "Excedentes de Liquidez"), se invertirán en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.

19. VALORACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO



*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- 19.1 El valor del Patrimonio Autónomo será en la Fecha de Suscripción del primer Tramo, el monto recibido de los Inversionistas por la colocación del Primer Tramo.
- 19.2 El Valor del Patrimonio Autónomo se determinará de acuerdo con lo establecido en la Circular 100 de 1995 de la Superintendencia Bancaria y las normas que la adicionen o modifiquen. En ésta circular se establece que los títulos participativos emitidos y negociados en Colombia de baja o mínima bursatilidad deben valorarse de la siguiente forma:
- "El costo de adquisición se debe aumentar o disminuir en el porcentaje de participación que corresponda al inversionista sobre las variaciones patrimoniales subsecuentes a la adquisición de la inversión.*
- Para el efecto, las variaciones en el patrimonio del emisor se calculan con base en los últimos estados financieros certificados, los cuales en ningún caso pueden ser anteriores a seis (6) meses contados desde la fecha de la valoración. Cuando se conozcan estados financieros dictaminados más recientes, los mismos se deben utilizar para establecer la variación en mención."*
- 19.3 El Valor del Patrimonio Autónomo será calculado diariamente por la Fiduciaria, quien comunicará diariamente a los Inversionistas interesados, el valor de los Títulos resultante de la valoración del Patrimonio Autónomo, a través de la página de Internet de la Fiduciaria ([www.fiduvallye.com.co](http://www.fiduvallye.com.co)), o en su defecto, será publicado en una cartelera en las oficinas de la Fiduciaria.
- 19.4 Para el caso de los Activos Inmobiliarios, el valor comercial estará dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses. La diferencia entre el valor comercial de los Activos Inmobiliarios y su valor contable será registrada como un superavit por valorización.
- 19.5 La Fiduciaria presentará los Avalúos Comerciales al Comité Asesor dentro de los tres (3) primeros meses del año y antes de que se lleve a cabo la Asamblea General de Inversionistas.
- 19.6 Los Avalúos Comerciales y sus actualizaciones deberán ser elaborados directamente por una Lonja de Propiedad Raíz de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico o, previa autorización del Comité Asesor, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

## 20. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN

Para cumplimiento del objeto del Patrimonio Autónomo, el Agente de Manejo, obrando en nombre del Patrimonio Autónomo, realizará el Programa de Emisión de acuerdo con las condiciones generales que se enuncian a continuación y que se detallan en el Prospecto.

### 20.1 Monto

El Programa de Emisión cuenta con un cupo global inicial de hasta quinientos mil millones de pesos (\$500.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes.

El aumento del cupo global podrá ser solicitado cuando el mismo haya sido colocado en forma total o al menos en un cincuenta por ciento (50%), siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

### 20.2 Clase de Título

El Patrimonio Autónomo emitirá los títulos participativos Estrategias Inmobiliarias (los "Títulos"). El Programa de Emisión sólo tendrá una clase de títulos participativos, los cuales son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alicuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

### 20.3 Emisión de Nuevos Tramos

Las condiciones sobre precio y número de títulos respecto de la emisión de un nuevo Tramo y con el objeto de mantener una relación justa y adecuada entre los Inversionistas que suscribirán el nuevo Tramo y los Inversionistas existentes del Patrimonio Autónomo, estarán determinadas por el siguiente procedimiento:

- (a) Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores: El primer paso para determinar las condiciones de un nuevo Tramo consiste en estimar un Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores para el día hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del aviso de oferta del respectivo Tramo, conforme a lo previsto en esta sección.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

El Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores se determinará por el Comité Asesor teniendo en cuenta los siguientes criterios y los demás que sean aplicables en virtud de la aplicación de métodos reconocidos de valoración:

- El valor de los Activos Inmobiliarios y los demás activos del Patrimonio Autónomo.
  - La proyección de ingresos futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento vigentes, incluyendo sus condiciones de plazo, canon de arrendamiento y demás características relevantes.
  - Los Activos Inmobiliarios que se prevén adquirir con los recursos provenientes de la nueva emisión y las condiciones previstas respecto de los Contratos de Arrendamiento respectivos.
  - Condiciones de mercado y demanda de los Inversionistas por los Títulos.
- (b) Precio de Suscripción: Una vez calculado el Valor de Mercado del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores, descrito en el numeral anterior, se puede calcular el precio de suscripción dividiendo este valor por el número de Títulos en circulación el día hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del aviso de oferta del respectivo Tramo. En consecuencia, el precio de suscripción de los Títulos correspondientes al nuevo Tramo será el valor nominal más una prima o un descuento.
- (c) Número de Títulos a Emitir: Determinado el precio de suscripción, el número de Títulos correspondientes al nuevo Tramo se calcula dividiendo en monto a ser colocado en el respectivo Tramo por el precio de suscripción determinado en el numeral anterior.

El resultado del método descrito para la determinación del Valor de Mercado del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores permite establecer una relación adecuada entre todos los Inversionistas, de tal forma que el precio de suscripción para los Inversionistas del nuevo Tramo sea equivalente al valor del Título de los Inversionistas ya existentes.

Adicionalmente, y sin perjuicio de lo anterior, los Inversionistas existentes antes de la emisión de un nuevo Tramo tienen un Derecho de Suscripción Preferencial de los Títulos del nuevo Tramo, descrito en el numeral 20.10 de este Contrato, el cual les

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

otorga la opción de no diluir su participación en el Patrimonio Autónomo con la emisión de nuevos Tramos.

La emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento del Patrimonio Autónomo con los nuevos bienes objeto de titularización, los cuales, junto con la totalidad de los activos ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.

Conforme a lo indicado anteriormente, una vez colocados los Títulos correspondientes a un nuevo Tramo, dichos Títulos son fungibles con los demás Títulos emitidos y en circulación. Por lo anterior, todos los Títulos se encuentran respaldados por la totalidad de los activos del Patrimonio Autónomo. Todos los Títulos en circulación tienen los mismos derechos y participan a prorrata independientemente de las circunstancias que puedan afectar al Patrimonio Autónomo o a los Activos Inmobiliarios u otros activos adquiridos en desarrollo de la actividad ordinaria del Patrimonio Autónomo o de nuevas emisiones, incluyendo, entre otras y a título ilustrativo, las siguientes:

- Las condiciones en que se puedan arrendar los Activos Inmobiliarios de manera más favorable o desfavorable respecto de los demás Activos Inmobiliarios.
- El cumplimiento o incumplimiento de uno o varios de los Contratos de Arrendamiento y cambios en el riesgo crediticio respecto de uno o varios de los arrendatarios.
- La posibilidad de que uno o más de dichos Activos Inmobiliarios no puedan ser arrendados en cualquier momento o puedan ser arrendados en algunas condiciones particulares.
- La variación absoluta o porcentual respecto de los costos, gastos e impuestos asociados con uno o varios Activos Inmobiliarios o con el proceso en general y por cualquier motivo.
- La venta de uno o más Activos Inmobiliarios específicos, independientemente de la oportunidad o condiciones de la venta respectiva.
- Las condiciones originales y variaciones de las condiciones del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo, independientemente del momento o circunstancias en que sea adquirido.
- Destrucción o desmejoramiento parcial o total, significativo o no de uno, algunos o la totalidad de los Activos Inmobiliarios.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- Riesgos regulatorios, cambios en las normas o interpretación de las mismas que afecten de manera positiva o adversa la rentabilidad asociada con uno, algunos o la totalidad de los Activos Inmobiliarios.
- Pleitos, litigios, reclamaciones, querellas que involucren a uno, algunos o la totalidad de los Activos Inmobiliarios.
- En general, cualquier otra circunstancia negativa o positiva, temporal o permanente, que afecte, directa o indirectamente, a uno o más de los activos del Patrimonio Autónomo o que tenga la posibilidad o probabilidad de causar un efecto significativo, adverso o no, en el proceso de titularización o los activos del Patrimonio Autónomo.

#### 20.4 Ley de Circulación

Los Títulos serán nominativos.

#### 20.5 Valor Nominal e Inversión Mínima

Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana. Se expedirán en múltiplos de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana y la inversión mínima será de diez (10) Títulos, equivalentes a cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) moneda legal colombiana. La negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.

#### 20.6 Precio de Suscripción

El precio de suscripción de los Títulos del primer Tramo será su valor nominal con una prima o un descuento y se publicará en el aviso de oferta pública correspondiente. El precio de suscripción de los Títulos correspondientes a nuevos Tramos se calculará de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 20.3 (b) del presente Contrato y se publicará en el respectivo aviso de oferta pública.

#### 20.7 Número de Títulos a Emitir

Será el que resulte de dividir el monto autorizado del Tramo por el valor nominal de los Títulos autorizados.

#### 20.8 Enajenaciones y Transferencias

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuenta de depósito correspondientes a los Títulos sólo podrán incorporar unidades completas de valores.

#### 20.9 Plazo

Los Títulos estarán vigentes a partir de la Fecha de Emisión de cada Tramo y hasta la fecha de liquidación del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, el plazo máximo de redención de los Títulos no podrá superar el plazo de este Contrato de Fiducia, esto es noventa y nueve (99) años, contados a partir de la suscripción de dicho contrato, prorrogables con el consentimiento de las partes.

#### 20.10 Proporción y Forma de la Oferta

- (a) Primera Vuelta. – Derecho de Suscripción Preferencial: Los Inversionistas que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por DECEVAL como propietarios de los Títulos del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Emisión de un nuevo Tramo, tendrán derecho a suscribir preferencialmente, en la Primera Vuelta, los Títulos del nuevo Tramo, en la misma proporción que guarden el número de títulos de su propiedad en dicha fecha respecto del número total de Títulos en circulación en dicha fecha. Cada uno de los Inversionistas podrá suscribir preferencialmente un número máximo de Títulos equivalente al número entero resultante de multiplicar (i) el número de Títulos poseídos por dicho Inversionista a la fecha de publicación del respectivo aviso de oferta pública por (ii) un factor resultante de dividir (a) el número de Títulos objeto del respectivo Tramo entre (b) el número de Títulos en circulación en la fecha de publicación del respectivo aviso de oferta.

Si al aplicar la proporción indicada anteriormente resultaren fracciones, éstas podrán ser negociadas total o parcialmente a partir de la Fecha de Emisión del respectivo Tramo y durante el término de vigencia de la Primera Vuelta.

El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse total o parcialmente sólo a partir de la Fecha de Emisión del respectivo Tramo y durante el término de vigencia de la Primera Vuelta. Igualmente, las fracciones que resulten en los cálculos que se realicen podrán ser negociadas por los Inversionistas dentro del plazo establecido para la oferta, pero en todo caso la suscripción se hará por un número entero de Títulos. La inversión mínima descrita en el numeral 20.5 no aplica cuando se van a adquirir títulos ejerciendo el Derecho de Suscripción Preferencial.

Para la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial bastará que el titular de dicho derecho indique por escrito a la Fiduciaria el nombre e identificación del

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

cesionario o cesionarios, teniendo en cuenta que en caso de que los cesionarios de dichos derechos deseen suscribir los Títulos deberán hacerlo en las condiciones y plazos previstos en el respectivo aviso de oferta pública.

Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en los avisos de oferta respectivos y preverán, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, el factor de suscripción y el precio de suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el derecho de preferencia mencionado.

La Asamblea General de Inversionistas podrá renunciar al Derecho de Suscripción Preferencial descrito en el presente numeral, de acuerdo con los términos del presente Contrato.

- (b) Segunda Vuelta.- Colocación Libre: Los Títulos no suscritos en la Primera Vuelta quedarán a disposición para ser suscritos libremente por los Inversionistas en general, el día hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la Primera Vuelta y conforme a lo previsto en el aviso de oferta respectivo, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la Primera Vuelta.

#### 20.11 Readquisición de Títulos

Cada Inversionista podrá venderle anualmente al Patrimonio Autónomo hasta el diez por ciento (10%) de los Títulos que haya adquirido y conservado durante un periodo superior a diez (10) años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de la Fecha de Adquisición (los "Títulos Readquiribles"). La readquisición sólo podrá incorporar unidades completas de valores.

El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Agente de Manejo y el Valor de Mercado, previa deducción, a título de descuento, del veinte por ciento (20%) (el "Valor de Readquisición").

El Inversionista interesado en que el Patrimonio Autónomo readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle a la Fiduciaria una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de ciento veinte (120) días calendario a la fecha de la propuesta readquisición.

El Patrimonio Autónomo readquirirá los Títulos Readquiribles el 15 de abril de cada año (o el día hábil siguiente), de acuerdo con los términos aquí previstos.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

El Patrimonio Autónomo provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos Readquiribles (el "Fondo de Readquisición"), a partir del quinto (5º) año de su operación.

En caso de que haya un faltante entre el Fondo de Readquisición y el valor de los Títulos Readquiribles en determinado año, el Comité Asesor instruirá al Agente de Manejo a provisionar el faltante de los recursos del Patrimonio Autónomo, si fuere posible, con anterioridad a la fecha de readquisición. De no ser posible provisionar la totalidad de los recursos, la Asamblea General de Inversionistas, en su reunión ordinaria, tomará las medidas adecuadas para solucionar esta situación.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, cuando el Patrimonio Autónomo readquiera Títulos Readquiribles, operará inmediatamente la confusión establecida en el artículo 1724 del Código Civil respecto de las obligaciones derivadas de los Títulos readquiridos.

#### 20.12 Rentabilidad de los Títulos

- (a) Por tratarse de títulos participativos, estos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del Patrimonio Autónomo.
- (b) La rentabilidad de los Títulos estará dada por: (i) la valorización de los Activos Inmobiliarios que constituyen el Patrimonio Autónomo, (ii) la valorización de las otras Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo, (iii) los ingresos por concepto del pago de cánones de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, (iv) las indemnizaciones recibidas por concepto de seguros, (v) las sumas que los arrendatarios eventualmente deban pagar por la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, (vi) las sumas que a título de sanciones paguen los arrendatarios de acuerdo con lo previsto en los Contratos de Arrendamiento, (vii) las sumas provenientes de los rendimientos generados por estos recursos, y (viii) cualquier suma de dinero percibida por el Patrimonio Autónomo a cualquier título, una vez hechos los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el Contrato de Fiducia y con la periodicidad establecida en éste.
- (c) Dada la naturaleza del negocio inmobiliario, donde los activos son depreciables, pero tienden a valorizarse con el tiempo, es necesario crear unos indicadores que reflejen adecuadamente las operaciones y rentabilidad del Patrimonio Autónomo. Estos son:

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (i) El flujo de operaciones (el "Flujo de Caja de Operación") equivale al EBITDA menos los intereses del Endeudamiento Financiero.
- (ii) El flujo de caja de operación ajustado (el "Flujo de Caja de Operación Ajustado") corresponde al Flujo de Caja de Operación menos las inversiones en activos fijos.
- (iii) Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (los "Rendimientos Distribuibles") se obtienen al restar del Flujo de Caja de Operación Ajustado la utilidad/pérdida relacionada con la venta de Activos Inmobiliarios del Portafolio (salvo lo estipulado en el siguiente párrafo), la provisión para el Fondo de Readquisición y la prima/descuento relacionada con la colocación de nuevos Títulos.

Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo no serán Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas, salvo en los siguientes eventos: (i) cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la Política de Inversión, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

- (d) Con las Rendimientos Distribuibles se maximizan los rendimientos en efectivo que reciben los Inversionistas puesto que se distribuye una proporción importante del gasto de depreciación, que dada la naturaleza del negocio es uno de los gastos más representativos. Es por esto que los Rendimientos Distribuibles generalmente van a ser superiores a la Utilidad del Patrimonio Autónomo.
- (e) La proporción de los Rendimientos Distribuibles que exceda la Utilidad del Patrimonio se registrará contablemente como una restitución parcial de la inversión inicial y por consiguiente no es gravado.
- (f) En el evento en que no se pueda(n) perfeccionar alguno(s) de los Contratos de Compraventa, el saldo de los recursos de la emisión que se destinarían a la compra de los Activos Inmobiliarios correspondientes a dichos Contratos de Compraventa se utilizará para la compra de otros Activos Inmobiliarios, dentro de los doce (12) meses siguientes, de acuerdo con la Política de Inversión y las directrices del Comité Asesor. Dichos recursos se mantendrán en el Patrimonio Autónomo y no serán Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas, salvo en

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

los siguientes eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses anteriormente señalados no se han adquirido los Activos Inmobiliarios correspondientes, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

#### 20.13 Periodicidad y Pago de los Rendimientos

La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera:

- (a) El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagarán los Rendimientos Distribuibles correspondientes al periodo comprendido entre el 1º de julio y 31º de diciembre del año anterior.
- (b) El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagarán los Rendimientos Distribuibles correspondientes al periodo comprendido entre el 1º de enero y 30 de junio del año en curso.

#### 21. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS

##### 21.1 Derechos de los Inversionistas

Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

La emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento del Patrimonio Autónomo con los nuevos bienes objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los activos ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos. El Inversionista no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en las utilidades o pérdidas que se generen.

Además de los derechos previstos en otros numerales del presente Contrato, y los que por ley le correspondan, los Inversionistas, tendrán los siguientes derechos:

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (a) Participar en los rendimientos generados por el Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo dispuesto en este Prospecto.
- (b) Participar y votar en la Asamblea General de Inversionistas, por sí o por medio del representante, de acuerdo con su participación en el Patrimonio Autónomo.
- (c) Negociar el Título, de acuerdo a su ley de circulación; y
- (d) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con los términos de este Contrato, del Prospecto y todos aquellos que son inherentes a la calidad de Inversionista en los Títulos.

## 21.2 Obligaciones de los Inversionistas

Los Inversionistas tendrán las siguientes obligaciones:

- (a) Pagar totalmente el valor de los Títulos, de acuerdo a lo establecido en el Prospecto.
- (b) Proporcionar la información necesaria para conocer si éste es sujeto de retención en la fuente o no, de acuerdo con lo establecido en el Prospecto.
- (c) Certificar su calidad de inversionista autorizado para adquirir títulos del Segundo Mercado en forma previa a la adquisición de los Títulos.
- (d) Avisar oportunamente a DECEVAL sobre cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio sobre los Títulos adquiridos.
- (e) Registrar, a través de los depositantes directos, las transferencias de los Títulos, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de DECEVAL.
- (f) Las demás que emanen de este Contrato, del Prospecto o de la ley.

## 22. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA

Por la prestación del servicio de Agente de Manejo, la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente remuneración:

- Una comisión a la firma del presente Contrato de un millón de pesos (\$1.000.000) moneda legal colombiana.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- Una comisión mensual de cuatro millones quinientos mil pesos (\$4.500.000) moneda legal colombiana indexados al IPC en enero de cada año. Esta comisión empezará a hacerse efectiva a partir de la Fecha de Emisión del primer Tramo.
- Una comisión del diez por ciento (10%) sobre los rendimientos de los Activos Financieros administrados.

Esta comisión es neta del IVA, y será un gasto a cargo del Patrimonio Autónomo y será descontada directamente de los recursos administrados.

## 23. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DE LA FIDUCIARIA Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

### 23.1 El Fideicomitente declara y reconoce:

- (a) Que en los términos de las leyes vigentes, se encuentra facultado legalmente para celebrar y ejecutar este Contrato y que para su celebración y ejecución no existe restricción legal, contractual o estatutaria alguna aplicable al Fideicomitente.
- (b) Que toda acción o condición requerida por las leyes vigentes para celebrar y ejecutar válidamente este Contrato fue tomada, cumplida y satisfecha.
- (c) Que al tenor de las leyes vigentes, este Contrato es válido, obligatorio y ejecutable en los términos que se señalan en el mismo.
- (d) Que los derechos transferidos en virtud de este Contrato existían a su favor con anterioridad a la celebración del presente Contrato, y que tales derechos no han sido cedidos, transferidos, comprometidos, o gravados de cualquier manera o en favor de persona alguna, por acto o negocio jurídico por él celebrado.

### 23.2 Declaraciones de la Fiduciaria

- (a) Que es una sociedad legalmente autorizada para la celebración de negocios fiduciarios y que conoce, de acuerdo con los términos de la legislación vigente, el alcance de sus obligaciones derivadas de la calidad de Agente de Manejo en una titularización inmobiliaria.
- (b) Que cuenta con la experiencia y capacidad administrativas para la ejecución de las actividades que son el objeto del Patrimonio Autónomo.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

### 23.3 Obligaciones del Fideicomitente

El Fideicomitente adquiere las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás previstas en este Contrato:

- (a) Ceder su posición contractual en los Contratos de Promesa de Compraventa previstos en el Anexo 1 de este Contrato.
- (b) Exigir a los promitentes vendedores de los Activos Inmobiliarios previstos en el Anexo 1 que garanticen que los Activos Inmobiliarios no provienen de ninguna actividad ilícita, mediante la inclusión de una cláusula en dicho sentido en los respectivos contratos.
- (c) Suministrar a la Fiduciaria, anualmente o cuando ésta lo requiera, la información sobre "el conocimiento del cliente", junto con la documentación que permita verificar los datos suministrados.
- (d) Conservar debidamente sus libros y soportes contables, de acuerdo con los requerimientos de Jey y conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y entregar a la Fiduciaria toda la información que requiera sobre las actividades cumplidas en desarrollo de este Contrato; y
- (e) Las demás previstas en la ley y en este Contrato.

### 24. IRREVOCABILIDAD Y MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

- 24.1 El Fideicomitente declara, acepta y reconoce que el presente Contrato de Fiducia Mercantil es irrevocable. En tal sentido, el Fideicomitente declara, acepta y reconoce que no tendrá derecho a revocar o renunciar al cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Contrato, o a revocar la transferencia de los Bienes Fideicomitados, o a revocar la existencia del Patrimonio Autónomo conformado, mientras se encuentren vigentes los Títulos.
- 24.2 No será válida modificación alguna a los términos del presente Contrato que no conste por escrito y sea expresamente aceptada por las Partes del mismo. En ningún caso será válida modificación alguna que de manera directa o indirecta afecte, o que tenga, o pueda tener, incidencia sobre los derechos de los Inversionistas, sin que medie la aprobación de la Asamblea General de Inversionistas.
- 24.3 No será válida estipulación alguna del Agente de Manejo que tenga por objeto la cesión de su posición contractual en el Contrato, salvo que dicha estipulación se

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

efectúe luego de haberse obtenido la aceptación expresa y escrita del Fideicomitente y de la Asamblea General de Inversionistas.

## 25. REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA

La Asamblea General de Inversionistas y el Fideicomitente, previa aprobación de la Asamblea General de Inversionistas, mediante notificación a la Fiduciaria que surtirá plenos efectos desde su recibo, podrán en cualquier tiempo remover a la Fiduciaria por las causas justificadas que se enumeran en este Contrato con el objeto de (i) preservar los derechos de los Inversionistas y (ii) permitir el cumplimiento de la finalidad indicada en este Contrato, de acuerdo con las siguientes reglas:

25.1 Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 1239 del Código de Comercio, la remoción de la Fiduciaria tendrá lugar en los siguientes eventos:

- (a) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria, bien que afecte los derechos de los Inversionistas, del titular del Beneficio de la Fundación, o bien los del Fideicomitente como beneficiario del Patrimonio Autónomo, indicados en este Contrato.
- (b) La iniciación de cualquier actuación judicial o administrativa en contra de la Fiduciaria, que permita inferir razonablemente, que tal proceso tendrá un efecto negativo en la confianza del público inversionista.

La Fiduciaria reconoce y acepta que la evaluación de los anteriores eventos que efectúe el Fideicomitente o la Asamblea General de Inversionistas en cumplimiento de esta cláusula, no podrá ser objeto de controversia antes de dar cumplimiento a lo previsto en este Contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la Fiduciaria, cuando sea el caso, a controvertir la violación de sus derechos contractuales con posterioridad a haber cumplido con lo previsto en la siguiente cláusula.

25.2 En caso de que la remoción tenga lugar por evento de incumplimiento de las obligaciones de la Fiduciaria, el Fideicomitente o la Asamblea General de Inversionistas sólo podrán efectuar tal remoción después de (i) haber requerido a la Fiduciaria para que cumpla con sus obligaciones en un plazo de tres (3) días hábiles contados desde la notificación de este requerimiento y (ii) que se haya vencido este plazo sin que la Fiduciaria haya adoptado las medidas correctivas que sean necesarias.

25.3 En caso de remoción de la Fiduciaria, ésta deberá ceder inmediatamente y sin dilación alguna su posición contractual a la fiduciaria que el Fideicomitente designe, previa aprobación de la Asamblea General de Inversionistas y deberá además rendir cuentas

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

al Fideicomitente y a la Asamblea sobre la gestión realizada hasta la fecha de la cesión. En caso de ser removida la Fiduciaria, se seguirán los siguientes pasos:

- (a) La Fiduciaria dispondrá de un término de diez (10) días calendario, contados desde la fecha en que se le notifique su remoción, para presentar al Comité Asesor un balance del Patrimonio Autónomo con corte a esa fecha.
- (b) El Fideicomitente dispondrá de un término de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha de recibo del balance para aprobarlo o hacer las glosas que correspondan. Vencido el término anterior sin que el Fideicomitente presente sus observaciones al balance presentado, se entenderá que las cuentas de la Fiduciaria han sido aprobadas y ésta quedará liberada de responsabilidad respecto de ellas, sin perjuicio de la obligación de indemnizar al Fideicomitente los perjuicios que surjan con motivo del incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del Contrato de Fiducia.
- (c) De presentarse observaciones a los balances y cuentas presentadas por la Fiduciaria dentro del término indicado en el párrafo anterior, la Fiduciaria dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles para sustentar sus cuentas o hacer las correcciones que sean del caso. En caso de persistir las diferencias, se tendrán por aprobadas las cuentas en cuanto a los puntos no discutidos por el Fideicomitente, y respecto de lo restante se dará aplicación a lo dispuesto en el numeral 28 de este Contrato de Fiducia.
- (d) Aprobadas la totalidad de las cuentas presentadas por la Fiduciaria, se efectuarán los pagos que correspondan en favor de la Fiduciaria, con cargo del Patrimonio Autónomo.

25.4 La remoción de la Fiduciaria no la liberará de su obligación de resarcir al Fideicomitente, los Inversionistas y al Patrimonio Autónomo los perjuicios directos e indirectos que su incumplimiento haya causado y que no puedan ser evitados mediante la remoción de la Fiduciaria, y no restringe ni excluye el derecho del Fideicomitente de exigir la compensación y cláusula penal por incumplimiento a que se refiere el numeral 34 del Contrato.

## 26. VIGENCIA DEL CONTRATO

26.1 El Contrato estará vigente (i) durante el término de noventa y nueve (99) años, contados a partir de la suscripción de dicho contrato por sus Partes, prorrogables con el consentimiento de las Partes, ó (ii) hasta que las obligaciones derivadas del mismo se extinguieren en su totalidad, previa aprobación de las cuentas que presente la

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Fiduciaria y la liquidación del Patrimonio Autónomo. El Patrimonio Autónomo no está sujeto a la limitación de veinte (20) años aplicable de manera general a negocios fiduciarios, con fundamento en lo previsto por el inciso 3 del Artículo 1230 del Código de Comercio.

#### 26.2 Terminación Anticipada

El contrato terminará anticipadamente por los siguientes eventos:

- (a) Por cumplimiento de su objeto.
- (b) Por orden de autoridad competente.
- (c) Por la ocurrencia de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en los numerales 4º, 5º, 6º y 11º de dicho artículo.
- (d) Por imposibilidad absoluta de realizar la finalidad propuesta.
- (e) Por decisión de los Inversoristas que representen por lo menos el 80% de los Títulos en circulación en la fecha en que se adopte la decisión.

26.3 La desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Fiduciaria no serán consideradas como causal para la terminación del presente Contrato. En cualquiera de los eventos mencionados, el Fideicomitente, con la previa aprobación del Representante Legal de los Inversoristas, podrá designar una nueva sociedad fiduciaria, a la cual la Fiduciaria le cederá de este Contrato, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo.

26.4 La liquidación del Centro Rural Sofia Koppel de Pardo no será causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. En caso de presentarse dicha liquidación, la Asociación Santa Cruz sucederá al Centro Rural Sofia Koppel de Pardo, en su calidad de beneficiaria del Patrimonio Autónomo, en los mismos términos y condiciones previstos en este Contrato. El Comité Asesor tendrá la obligación de designar, siempre que sea necesario, un reemplazo del titular del Beneficio de la Fundación del Patrimonio Autónomo.

26.5 La liquidación del Originador no será causal de liquidación del Patrimonio Autónomo.

26.6 La liquidación de la Administradora no será causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. De presentarse, la Fiduciaria convocará a la Asamblea General de

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Inversionistas para que escoja otra Administradora, que cumpla con todas las condiciones establecidas en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

- 26.7 La disolución del administrador del Programa de Emisión no será causal para la terminación del Patrimonio Autónomo. De presentarse, la Fiduciaria escogerá otro depósito centralizado de valores para que actúe como administrador del Programa de Emisión, que cumpla con todas las condiciones establecidas en el Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL. Si la Fiduciaria no logra encontrar otro depósito centralizado de valores para este fin, el Agente de Manejo, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo, emitirá los títulos físicos, y la emisión se volverá una emisión materializada.
- 26.8 Terminación Unilateral: La Fiduciaria, en los casos señalados en la ley y preservando los derechos de terceros de buena fe, podrá terminar unilateralmente el presente Contrato y, en consecuencia, proceder a su liquidación, cuando a su juicio se determine que el Fideicomitente adelanta o ha realizado operaciones de Lavado de Activos.

27. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

27.1 Liquidación del Patrimonio Autónomo

Una vez se configure alguna de las causales de terminación anticipada del Patrimonio Autónomo, se procederá a su liquidación de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- (a) Un perito nombrado por el Comité Asesor establecerá el avalúo de los activos de propiedad del Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación. Tratándose de Activos Inmobiliarios, el perito llevará a cabo un Avalúo Comercial. Éste deberá ser un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o ser un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.
- (b) Una vez se tenga el valor actualizado de los activos del Patrimonio Autónomo, la Administradora presentará al Comité Asesor un plan para la liquidación del Patrimonio Autónomo (el "Plan de Liquidación"), para su aprobación. El Plan de Liquidación detallará el proceso de enajenación de todos los activos del Patrimonio Autónomo con el fin de maximizar su valor en un período de tiempo que se estime prudencial. En cualquier evento el Plan de Liquidación incluirá la venta de los Activos Inmobiliarios que sean necesarios para cubrir los costos y gastos de la liquidación.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (c) La Fiduciaria procederá a liquidar el Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los parámetros previstos en el Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo, y siguiendo el siguiente procedimiento:
- (i) La Fiduciaria informará a los Inversionistas mediante un aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional acerca de la liquidación del Patrimonio Autónomo y señalará el plazo que tienen los Inversionistas para comparecer a la oficina principal de la Fiduciaria (en Bogotá) para redimir sus Títulos, el cual no será inferior a diez (10) días, ni superior a treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de publicación.
  - (ii) La Fiduciaria procederá a pagar todas las obligaciones externas a cargo del Patrimonio Autónomo pendientes de pago, según las disponibilidades de caja. Si la disponibilidad de caja fuere insuficiente, la Fiduciaria venderá los activos del Patrimonio Autónomo que se requieran para atender los gastos y costos de liquidación y las obligaciones externas del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con los términos del Plan de Liquidación del Patrimonio Autónomo.
  - (iv) Una vez pagadas todas las obligaciones externas del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria procederá a vender la totalidad de los activos del Patrimonio Autónomo y a distribuir la totalidad de los recursos que lo integren entre sus Inversionistas, en proporción a la participación que cada uno de ellos tenga en el Patrimonio Autónomo y DECEVAL procederá a cancelar la correspondiente participación del Inversionistas en el macrotítulo.
  - (v) Si algún o algunos Inversionistas no se hicieron presentes para solicitar el valor correspondiente a sus Títulos dentro del plazo indicado, la Fiduciaria procederá a consignar las sumas correspondientes a favor de dichos Inversionistas ante una entidad legalmente autorizada para recibir depósitos judiciales, entendiéndose que el pago se efectúa mediante la respectiva consignación.
  - (vi) Si existieren activos de propiedad del Patrimonio Autónomo que no hayan sido vendidos dentro de los plazos previstos en el Plan de Liquidación, la Fiduciaria procederá a transferir la propiedad sobre los mismos en común y pro-indiviso a favor de los Inversionistas que figuren inscritos como tales en el libro de la Fiduciaria, a pro rata del número de Títulos que tenga cada Inversionista respecto a la totalidad de Títulos en circulación del Patrimonio Autónomo.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- (d) La Fiduciaria citará a los Inversionistas y al Comité Asesor a una reunión mediante un aviso publicado en un periódico de amplia circulación nacional para presentarles las cuentas y estados correspondientes. Esta reunión no podrá celebrarse antes de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación del aviso.

Si alguno de los citados no compareciere a la reunión, la Fiduciaria remitirá la rendición de cuentas y el estado del Patrimonio Autónomo a la dirección del Inversionista registrada ante la Fiduciaria. La rendición de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada por el Representante Legal de los Inversionistas o el Comité Asesor dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su envío.

- (e) Luego de vencido el término de diez (10) días hábiles, se llevará a cabo una segunda reunión en la cual se suscribirá un acta final por los presentes o la Fiduciaria (si fuere el caso) y dicha acta formalizará la liquidación final del Patrimonio Autónomo.
- (f) Si alguno de los presentes en la segunda reunión no estuviere de acuerdo con las cuentas o la liquidación, podrá dejar las constancias del caso, lo cual no impedirá que se lleve a cabo la liquidación.

## 28. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Cualquier controversia o diferencia entre las Partes y los Inversionistas, o entre las Partes, que surja en relación con la ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este Contrato, o cualquiera otra controversia relacionada con este Contrato, que no sea resuelta directamente entre ellas, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que una de ellas lo proponga a la otra, se someterá a un tribunal de arbitramento conformado por tres (3) árbitros designados conjuntamente por las partes. De no ser posible el nombramiento en esta forma, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, designará los árbitros. El Arbitramento será en derecho.

Las Partes aclaran y ratifican que su intención es que para efectos de este numeral se tengan como Partes a la Fiduciaria, el Originador y a los Inversionistas, y a cualquiera otra que eventualmente pueda suceder a una de ellas en los derechos y obligaciones derivadas del Contrato.

## 29. NOTIFICACIONES

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

- 29.1 Los avisos y comunicaciones que una parte envía a la otra en relación con el Contrato se harán por escrito y se remitirán mediante (i) servicio de courier, (ii) telefax o (iii) vía e-mail, a la atención de la persona responsable y a la dirección indicadas a continuación. Las comunicaciones enviadas por correo certificado se entenderán recibidas a los tres (3) días de haberse entregado la respectiva comunicación a la empresa de courier respectiva; si la comunicación se remite por telefax o por e-mail, se entenderá recibida por el destinatario el día hábil siguiente a la remisión.

El Fideicomitente

Jose Ignacio Robledo  
Cra. 9ª No. 99 - 02 Of. 802  
Teléfono: 57 (1) 618 3090  
Fax No: 57 (1) 618 3003  
Bogotá, D.C.

CC. Brigard Urrutia

Carlos Fradique-Méndez  
Calle 70 No. 4-60  
Teléfono: 57 (1) 346 2011.  
Fax: 57 (1) 310 0609  
Bogotá, D.C.

La Fiduciaria

Gerencia General  
Dr. Juan Manuel Puerto Anzola (o quien ejerza sus funciones)  
Calle 10 No. 4 - 47 Piso 4  
Teléfono: 57 (2) 889 0971  
Fax No: 57 (2) 882 4095  
Cali (Valle)

- 29.2 El cambio en el domicilio contractual, o la persona responsable, deberá ser notificado por escrito a la otra parte dentro de los tres (3) días siguientes a la ocurrencia de tal cambio. Cualquier comunicación que sea dirigida al último domicilio o persona responsable registrada, surtirá todos sus efectos.

30. LEY DEL CONTRATO

El presente Contrato se rige por la ley colombiana.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

31. VARIOS

Las Partes expresamente convienen:

- 31.1 El Contrato regula íntegramente la relación fiduciaria entre las Partes. Se considerarán como parte integral del Contrato los Anexos al mismo.
- 31.2 Los títulos a manera de anuncio incluidos al comienzo de cada sección en el Contrato no se tendrán en cuenta para sustentar interpretaciones de las diferentes secciones y sub-secciones en un sentido diferente del que se desprenda de su texto literal.
- 31.3 La omisión de cualquiera de las Partes en el ejercicio, o el ejercicio extemporáneo, de uno cualquiera de los derechos de los que sea titular, no se tendrá como una renuncia a la exigibilidad del derecho en cuestión ni tendrá por efecto la extinción o condonación de las obligaciones a cargo de la otra parte.
- 31.4 La declaratoria de invalidez, ineficacia o imposibilidad de cumplimiento de una cualquiera de las previsiones contenidas en este Contrato, declaratoria que efectúe el tribunal arbitral o el juez competente, no tendrá efecto, por sí sola, para afectar la validez, o eficacia, o exigibilidad de las restantes previsiones del Contrato sobre las que no haya recaído dicha declaratoria. De otra parte, la pretensión de nulidad o invalidez del presente Contrato no afectará la validez de la cláusula compromisoria establecida en la numeral 28 de este Contrato.
- 31.5 Los costos derivados del impuesto de timbre correrán por cuenta del Patrimonio Autónomo.
- 31.6 Para efectos fiscales, incluyendo la determinación del impuesto de timbre, este Contrato es de cuantía indeterminada y su valor se determinará, de conformidad con lo previsto en las normas legales aplicables, por la suma de las comisiones que lleguen a causarse a favor de la Fiduciaria durante su vigencia.

32. CONFIDENCIALIDAD

La Fiduciaria se obliga a mantener en reserva y abstenerse de divulgar por cualquier medio, o de utilizar para fines distintos a los previstos en este Contrato, durante la vigencia del mismo y un año más, cualquier información que le sea suministrada por el Fideicomitente y/o sus agentes y designados, así como cualquier otra información que le hubiese sido suministrada por las firmas de asesores contratadas por el Fideicomitente durante la estructuración del proceso de titularización, incluyendo

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

cualquier documento que contenga el resultado de los informes o trabajos por ellos elaborados. En consecuencia, sin perjuicio de la información que deba ser entregada a entidades u organismos competentes para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales señaladas en el Contrato, la Fiduciaria se compromete a no entregar a terceros ninguna información de la aquí indicada sin la previa, expresa y escrita autorización del Fideicomitente.

La Fiduciaria adoptará las medidas internas necesarias para dar cumplimiento a esta estipulación y mantener la confidencialidad de la información descrita. Para estos efectos, se entiende que los funcionarios de la Fiduciaria tienen conocimiento de que toda la información que reciban referente al Fideicomitente o al proceso de titularización se considera importante y confidencial y que divulgarla o transmitirla puede lesionar al Fideicomitente o al proceso mismo.

### 33. AUDITORÍA

La Fiduciaria se obliga a guardar, conservar y poner a disposición del Fideicomitente y el Comité Asesor todos los comprobantes, registros, libros y correspondencia relacionados con las cuentas de este Contrato, por un período igual a la vigencia del Contrato. Durante dicho período, el Fideicomitente y el Comité Asesor quedan expresamente facultados por la Fiduciaria para inspeccionar los libros de contabilidad, su correspondencia y demás registros relacionados con el Contrato, con el propósito de verificar la exactitud de las cuentas relativas al mismo. El Fideicomitente o el Comité Asesor comunicarán por escrito a la Fiduciaria su decisión de inspeccionar cualquiera de tales documentos, con no menos de dos (2) días hábiles de anticipación, en horas de oficina, para lo cual la Fiduciaria brindará acceso a sus oficinas y total cooperación al Fideicomitente o el Comité Asesor, para realizar tal labor de auditoría.

### 34. CLÁUSULA PENAL

En caso que la Fiduciaria incumpla con sus obligaciones derivadas de este Contrato deberá pagarle a los Inversionistas el 20% de las comisiones recibidas por la Fiduciaria desde el inicio de este contrato hasta la fecha del incumplimiento, a título de pena. La cláusula penal aquí prevista no excluye ni impide el cobro de la totalidad de los perjuicios ocasionados con el incumplimiento de la Fiduciaria a los Inversionistas o al Originador y, por lo tanto, los Inversionistas y/o el Originador tendrán derecho a cobrar la totalidad de los perjuicios ocasionados más la pena que aquí se establece.

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

35. ANEXOS

Forman parte del presente Contrato los siguientes anexos:

Anexo 1: Contratos de Promesa de Compraventa del primer Tramo.

Anexo 2: Contrato de Representación Legal de Inversionistas.

Anexo 3: Contrato de Depósito y Administración de valores celebrado con DECEVAL.

Anexo 4: Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento del primer Tramo.

Anexo 5: Contrato de Administración Inmobiliaria.

Anexo 6: Activos Inmobiliarios del primer Tramo

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los dos (2) días del mes de febrero de 2006.

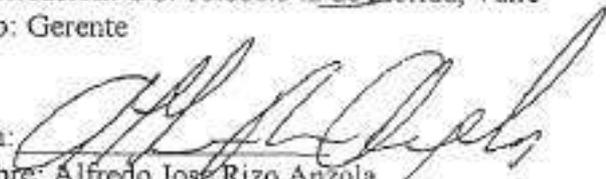
**EL FIDEICOMITENTE**

Estrategias Corporativas S.A.

Firma:

  
Nombre: Luis Gonzalo Gallo Restrepo  
Identificación: CC. 16.880.342 de Florida, Valle  
Cargo: Gerente

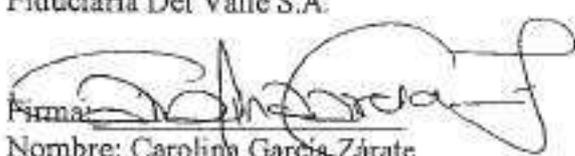
Firma:

  
Nombre: Alfredo José Rizo Anzola  
Identificación: 94.404.838 de Cali  
Cargo: Gerente

**LA FIDUCIARIA**

Fiduciaria Del Valle S.A.

Firma:

  
Nombre: Carolina García Zárate  
Identificación: 51.958.749 de Bogotá  
Cargo: Representante Legal

Los Inversionistas, representados por el Representante Legal de los Inversionistas, y el Centro Rural Sofia Koppel de Pardo, la Asociación Santa Cruz, en su calidad de beneficiarios aceptan los derechos y obligaciones derivados de este Contrato.

**EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS**

Fiduciaria Colmena S.A.

Firma:

  
Nombre: Ariamna Molinares García  
Identificación: 49.768.944 de Valledupar  
Cargo: Representante Legal

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Centro Rural Sofía Koppel De Pardo

Firma:   
Nombre: Lola Quintero Barrera  
Identificación: 20.407.650 de Bogotá  
Cargo: Representante Legal

Asociación Santa Cruz

Firma:   
Nombre: Federico Marquez  
Identificación: 80.179.265 de Bogotá  
Cargo: Representante Legal

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

35. ANEXOS

Forman parte del presente Contrato los siguientes anexos:

Anexo 1: Contratos de Promesa de Compraventa del primer Tramo.

Anexo 2: Contrato de Representación Legal de Inversionistas

Anexo 3: Contrato de Depósito y Administración de valores celebrado con DECEVAL.

Anexo 4: Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento del primer Tramo.

Anexo 5: Contrato de Administración Inmobiliaria.

Anexo 6: Activos Inmobiliarios del primer Tramo

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los dos (2) días del mes de febrero de 2006.

EL FIDEICOMITENTE  
Estrategias Corporativas S.A.

Firma:   
Nombre: Luis Gonzalo Gallo Restrepo  
Identificación: CC. 16.880.342 de Florida, Valle  
Cargo: Gerente

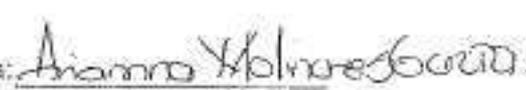
Firma:   
Nombre: Alfredo José Rizo Anzola  
Identificación: 94.404.838 de Cali  
Cargo: Gerente

LA FIDUCIARIA  
Fiduciaria Del Valle S.A.

Firma:   
Nombre: Carolina García Zárate  
Identificación: 51.958.749 de Bogotá  
Cargo: Representante Legal

Los Inversionistas, representados por el Representante Legal de los Inversionistas, y el Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, la Asociación Santa Cruz, en su calidad de beneficiarios aceptan los derechos y obligaciones derivados de este Contrato.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS  
Fiduciaria Colmena S.A.

Firma:   
Nombre: Arianna Molinares García  
Identificación: 49.768.944 de Valledupar  
Cargo: Representante Legal

*Contrato de Fiducia*  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

---

Centro Rural Sofia Koppel De Pardo

Firma: 

Nombre: Lola Quintero Barrera

Identificación: 20.407.650 de Bogotá

Cargo: Representante Legal

Asociación Santa Cruz

Firma: 

Nombre: Federico Marquez

Identificación: 80.179.265 de Bogotá

Cargo: Representante Legal