

ACUERDO PRIVADO DE FIDEICOMITENTES FIDEICOMISO FONDO CNIn

Entre quienes suscriben el presente documento, personas naturales y jurídicas, identificadas como aparece al pie de sus correspondientes firmas, quienes cuentan con plena capacidad y autonomía, y debidamente representadas para el efecto, declaran haber decidido suscribir el presente acuerdo privado de fideicomitentes, con el fin de regular las relaciones entre los fideicomitentes del **FIDEICOMISO FONDO CNIn** el cual han decidido constituir y se regulará internamente por las siguientes condiciones:

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1°. Objeto. El presente acuerdo constituye la voluntad de los constituyentes y posteriores adherentes del **FIDEICOMISO FONDO CNIn** para establecer las condiciones y reglas entre las partes, y entre las partes y terceros.

Parágrafo: El fondo del fideicomiso se constituye con el fin de adquirir, vender, arrendar inmuebles y cualquier otra actividad relacionada con el sector inmobiliario.

Artículo 2°. Término de duración. El término de duración del acuerdo será inicialmente hasta el 30 de diciembre de 2024, el cual podrá ser prorrogado al final de la vigencia por consentimiento de más del 75% de los derechos fiduciarios. En caso de no contar con la votación requerida, se procederá con la liquidación del Fideicomiso.

Artículo 3°. Asamblea general de fideicomitentes. La asamblea general de fideicomitentes la integran los aportantes al fideicomiso que suscriben el presente documento, reunidos con arreglo a las disposiciones sobre convocatoria, quórum, mayorías y demás condiciones previstas en el presente acuerdo y en lo no previsto, serán aplicables las normas sobre el régimen de las SAS en Colombia (Ley 1258 de 2008), y será considerado el órgano máximo de decisiones del fideicomiso. Ante la fiduciaria estará representada por el Director del Fideicomiso y el Comité Fiduciario.

Artículo 4°. Representación. La representación del fideicomiso ante las partes, ante la fiduciaria y ante terceros estará a cargo del Director del Fideicomiso designado por la asamblea de manera anual por los fideicomitentes que asistan, de acuerdo a lo previsto en el artículo 6° del presente acuerdo, podrá ser una persona natural o jurídica, y podrá o no ser fideicomitente.

Las funciones del Director del Fideicomiso terminarán en caso de dimisión o revocación por parte de la asamblea general de fideicomitentes, de deceso o de incapacidad en

aquellos casos en que el Director del Fideicomiso sea una persona natural y en caso de liquidación privada o judicial, cuando el Director del Fideicomiso sea una persona jurídica.

La cesación de las funciones del Director del Fideicomiso, por cualquier causa, no da lugar a indemnización alguna, de cualquier naturaleza que sea. La revocación por parte de la asamblea general de fideicomitentes no tendrá que estar motivada y podrá realizarse en cualquier tiempo.

En aquellos casos en que el Director del Fideicomiso sea una persona jurídica, las funciones quedarán a cargo del representante legal de ésta y no podrá delegarse.

Parágrafo 1: Funciones. El Director del Fideicomiso tendrá, además de las funciones enunciadas en el punto anterior, las siguientes responsabilidades:

- a. Presentar al comité fiduciario proyectos para inversiones en etapa de prefactibilidad o de inversión, según corresponda.
- b. Presentar informes de gestión al Comité Fiduciario según se requiera por parte del Comité Fiduciario.
- c. Citar a la asamblea de fideicomitentes a sus sesiones ordinarias y extraordinarias.
- d. Citar al comité fiduciario a sus sesiones ordinarias y extraordinarias.
- e. Instruir a la fiduciaria para que se realicen los pagos respectivos, de conformidad con las instrucciones del Comité Fiduciario.

Parágrafo 2: El Director del Fideicomiso podrá tener un suplente, el cual será designado por el Comité Fiduciario y deberá ser uno de los miembros del Comité Fiduciario, quien lo reemplazará en sus faltas temporales o absolutas, y tendrá sus mismas responsabilidades y facultades.

Parágrafo 2: El Director del Fideicomiso y su suplente podrán tener derecho a remuneración por sus gestiones, según decisión del Comité Fiduciario.

Artículo 5°. Comité Fiduciario. El fideicomiso tendrá un Comité Fiduciario, el cual velará por los derechos de los fideicomitentes ante la fiduciaria y la gestión interna del fondo, así como será el encargado de vigilar las acciones del Director del Fideicomiso. Estará compuesto por 5 miembros principales, los cuales podrán ser personas naturales o

jurídicas, y deberán ser fideicomitentes, y serán designados por la asamblea de manera anual por los fideicomitentes que asistan. El Director del Fideicomiso tendrá voz pero no voto el en Comité fiduciario y participará en sus reuniones, presidiendo las mismas.

El Comité Fiduciario se reunirá por derecho propio al cierre de cada trimestre, el último viernes de los meses de Enero, Abril, Julio, Octubre, de cada año, en la sede de la CÁMARA NACIONAL INMOBILIARIA, ubicada en la CR 43 B # 14 51 OFICINA 303 de Medellín o donde ésta funcione, a las 8.00 a.m. o según se indique en la convocatoria que se realice por parte del Director del Fideicomiso.

Parágrafo 1: Funciones. El Comité Fiduciario tendrá, además de las funciones enunciadas en el punto anterior, las siguientes responsabilidades:

- a. Realizar la evaluación y selección de los proyectos o inversiones que serán desarrollados por el fondo del fideicomiso.
- b. Elegir los proyectos o inversiones que serán desarrollados por el fondo del fideicomiso.
- c. Realizar el seguimiento de los proyectos e inversiones desarrollados por el fondo
- d. Instruir al Director del fideicomiso para que realice los pagos aprobados, según acta que apruebe el presupuesto de funcionamiento, o que apruebe pagos o inversiones extraordinarias.

Parágrafo 2: Los miembros del Comité Fiduciario no podrán delegar su representación en las sesiones del Comité Fiduciario.

Parágrafo 3: Los miembros del Comité Fiduciario no tendrán derecho a remuneración por sus gestiones.

Capítulo II

Reglas sobre reuniones y quórum

Artículo 6°. Sesiones de la Asamblea general de fideicomitentes. La asamblea general de fideicomitentes sesionará al menos una vez dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la clausura del ejercicio, el 31 de diciembre del respectivo año calendario, y se citará de conformidad con las reglas establecidas en el presente acuerdo, para presentar el balance de la fiduciaria y las gestiones realizadas con el fondo.

La asamblea será presidida por el Director del Fideicomiso y en caso de ausencia de éste, por la persona designada por los fideicomitentes que asistan.

Los fideicomitentes podrán participar en las reuniones de la asamblea, directamente o por medio de un poder conferido por escrito a favor de cualquier persona natural o jurídica, incluido cualquier otro fideicomitente, excepto el Director del Fideicomiso.

Los fideicomitentes deliberarán con arreglo al orden del día previsto en la convocatoria. Con todo, los fideicomitentes podrán proponer modificaciones a las resoluciones sometidas a su aprobación y, en cualquier momento, proponer la revocatoria del Director del Fideicomiso.

Artículo 7°. Convocatoria a la asamblea general de fideicomitentes. La asamblea general de fideicomitentes podrá ser convocada a cualquier reunión por ella misma, por el Director del Fideicomiso, o por el Comité Fiduciario, mediante comunicación escrita dirigida a cada fideicomitente con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles.

En la primera convocatoria podrá incluirse igualmente la fecha en que habrá de realizarse una reunión de segunda convocatoria, en caso de no poderse llevar a cabo la primera reunión por falta de quórum, la cual no podrá ser citada para ese mismo día.

Uno o varios fideicomitentes que representen por lo menos el 33% de los derechos fiduciarios podrán solicitar al Director del Fideicomiso que convoque a una reunión de la asamblea general de fideicomitentes, cuando lo estimen conveniente.

Artículo 8°. Renuncia a la convocatoria. Los fideicomitentes podrán renunciar a su derecho a ser convocados a una reunión determinada de la asamblea, mediante comunicación escrita enviada al representante del fideicomiso antes, durante o después (hasta el día siguiente a la sesión) de la sesión correspondiente.

Aunque no hubieren sido convocados a la asamblea, se entenderá que los fideicomitentes que asistan a la reunión correspondiente han renunciado al derecho a ser convocados, a menos que manifiesten su inconformidad con la falta de convocatoria antes que la reunión se lleve a cabo.

Artículo 9°. Régimen de quórum y mayorías decisorias. La asamblea deliberará con un número plural de fideicomitentes que representen cuando menos el 51% de los derechos fiduciarios. Las decisiones se adoptarán con los votos favorables de al menos el 51% de los derechos fiduciarios.

Cualquier reforma del presente acuerdo privado, requerirá el voto favorable del 75% de los derechos fiduciarios, excepto los siguientes casos para los cuales se requerirá el 100% del voto favorable de los derechos fiduciarios:

- a. La inserción en el presente acuerdo de causales de exclusión de los fideicomitentes o la modificación de lo previsto en ellos sobre el particular;
- b. La inclusión o exclusión de nuevas restricciones a la negociación de los derechos fiduciarios.

Parágrafo: El Director del Fideicomiso y los miembros del Comité Fiduciario serán designados por votación, para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. En el punto de la convocatoria para el nombramiento del Director del Fideicomiso y los miembros del Comité Fiduciario, se dará lugar a la postulación por parte de los interesados en ser nombrados, quienes deberán estar presentes en la asamblea.
- b. Una vez se conforme la lista de los interesados, se procederá a la votación, la cual se registrará por cada asociado. Cada asociado tendrá derecho a votos en igual proporción que sus derechos fiduciarios, podrá emitir un voto para designar el Director del Fideicomiso y un voto para designar los miembros del Comité Fiduciario. No podrá fraccionar el voto.
- c. En el caso de la designación del Comité Fiduciario, los 5 interesados que obtengan la mayor votación serán los designados para ser parte del Comité Fiduciario. No se aplicará el sistema de listas o de cociente electoral.

Artículo 10°. Falta de quórum. Si en cualquier reunión de la asamblea no se obtuviere el quórum fijado en el presente acuerdo, se citará a una nueva reunión y deberá efectuarse no antes de los 2 días ni después de los 10 contados desde la fecha de la primera reunión. Los días serán hábiles.

Artículo 11°. Actas. Las decisiones de la asamblea general de fideicomitentes y del Comité Fiduciario se harán constar en actas aprobadas por ella misma, por las personas individualmente delegadas para el efecto o por una comisión designada por la asamblea general de fideicomitentes. En caso de delegarse la aprobación de las actas en una comisión, los fideicomitentes podrán fijar libremente las condiciones de funcionamiento de este órgano colegiado.

En las actas deberá incluirse información acerca de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día, las personas designadas como presidente y secretario de la asamblea, la identidad de los fideicomitentes presentes y de sus representantes o apoderados, los documentos e informes sometidos a consideración de los fideicomitentes, la síntesis de las deliberaciones llevadas a cabo, la transcripción de las propuestas presentadas ante la asamblea y el número de votos emitidos a favor, en contra y en blanco respecto de cada una de tales propuestas.

Las actas deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea. La copia de estas actas, autorizada por el secretario o y el Director del fideicomiso, será prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

Capítulo III

Reglas sobre aportes y acciones

Artículo 12°. Aportes Ordinarios. Los aportes que deban realizarse con el fin de capitalizar el fondo común, se considerarán aportes ordinarios, y se realizarán de la siguiente forma:

- a. Los aportes ordinarios, se fijarán en la asamblea anual del fideicomiso y serán obligatorios para todos los miembros del fideicomiso.
- b. Los aportes deberán ser cancelados dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes, en la cuenta del Fideicomiso.
- c. Los fideicomitentes que no realicen los aportes en los términos establecidos, deberán pagar una sanción que equivale a 1 SMLDV por cada día de retardo en el pago del aporte, durante el término que se presente la mora.
- d. En caso que alguno de los fideicomitentes no realice los aportes al fondo durante 3 periodos consecutivos, perderá su calidad de fideicomitente, y podrá ser retirado de acuerdo con los términos y condiciones aquí establecidos.

Los aportes se recibirán como parte del fondo y para el pago de las obligaciones asociadas fideicomiso (pago de gastos a la fiducia, gastos bancarios, gastos de funcionamiento, entre otros)

Parágrafo 1. En todo caso solo se tomarán en cuenta los aportes realizados según el orden cronológico en el cual se realicen (de acuerdo a la confirmación que se realice con la fiducia), y los aportes que se realicen de manera extemporánea podrán ser

devueltos, previas las deducciones correspondientes (gravamen a los movimientos financieros, costo de la devolución, entre otros) de acuerdo a la consideración que en su momento realice el Comité Fiduciario.

Parágrafo 2. Aportes Extraordinarios. En caso de requerir aportes extraordinarios para el desarrollo de un proyecto particular, cuando los recursos del fondo no cubran la inversión y los gastos requeridos, se procederá de la siguiente forma:

- a. Se comunicará a los miembros del fideicomiso el valor total del proyecto y la fecha en la que deberá realizarse el aporte extraordinario, y se les preguntará si están interesados en participar en la parte que el fondo no puede asumir.
- b. Los fideicomitentes tendrán 10 días calendario, contados a partir del envío de la comunicación, donde deberán manifestar el valor máximo que se encuentran en capacidad de aportar. En caso de no dar respuesta se entenderá que desisten de realizar el aporte extra.
- c. Entre los fideicomitentes que decidan realizar los aportes extraordinarios, se distribuirá el valor que se requiere para el desarrollo del proyecto, que no puede ser asumido por el fondo del Fideicomiso. Y se les informará dentro de los 5 días hábiles siguientes el valor que deben pagar y la fecha del mismo.

Parágrafo 3. Sanciones por no aportes. En caso que alguno de los fideicomitentes no realice los aportes ordinarios o extraordinarios, se procederá de la siguiente forma:

- a. El plazo para el pago de los aportes ordinarios, corresponde a los 5 primeros días hábiles de cada mes, de acuerdo con la cuota de aportes fijada por la asamblea de fideicomitentes. El plazo para el pago de los aportes extraordinarios, corresponde a los que se dan en la carta de intención que será entregada por el fideicomitente que se encuentra interesado en realizar el aporte.
- b. De realizarse el pago luego del 5° día hábil, se podrá generar como sanción, el pago de 1 (UN) SMLDV por cada día de retardo hasta que se realice el pago total de la cuota correspondiente, los cuales deberán ser pagados, a más tardar, con la cuota del siguiente mes.
- c. Los pagos que se realicen por parte de los fideicomitentes se aplicarán en el siguiente orden: 1. Gastos de cobranza; 2. Multas, sanciones o intereses; 3. Cuotas ordinarias o extraordinarias. De realizar pagos en exceso, se podrán aplicar como anticipo o pagos anticipados de las cuotas extraordinarias.

- d. En el caso que uno o más fideicomitentes, acumulen 4 cuotas sin pago, esto es, que durante 3 meses no hayan realizado los aportes totales al fondo, podrán ser retirados del fideicomiso, a decisión del Comité fiduciario, quien procederá de la siguiente forma:
- i. Se le notificará al fideicomitente el valor que debe cancelar, por concepto de cuotas, intereses y multas, y se le dará un plazo para realizar el pago, el cual deberá cancelarse dentro del mes que se remita la comunicación.
 - ii. De no realizar el pago, el Comité fiduciario podrá votar el retiro del fideicomitente, y en caso que se decida por mayoría de los miembros del comité fiduciario, perderá la calidad de fideicomitente.
 - iii. Al perder la calidad de fideicomitente, se le aplicará una sanción correspondiente hasta el 50% de los aportes realizados efectivamente en el fondo durante los primeros 5 años, por lo cual solo se procederá con la devolución del saldo restante al exmiembro del fideicomiso, por lo cual no tendrá derecho a los rendimientos que se hayan tenido durante el año en curso.
 - iv. La devolución de los aportes realizados, se realizará de acuerdo a la liquidez y flujo de caja del fideicomiso, lo cual se notificará al fideicomitente retirado.

Artículo 13°. Enajenación de los derechos fiduciarios. Los fideicomitentes no podrán enajenar libremente sus derechos, y deberán atender a las siguientes reglas, sin el cumplimiento de las cuales, la fiduciaria no estará en obligación de inscribir la cesión de derechos:

- a. El fideicomitente interesado solamente podrá enajenar su participación a miembros de la CNIn que se encuentren al día en el pago de sus cuotas de sostenimiento, según certificación de la CNIn. Para que un tercero no miembro de la CNIn pueda ser asociado, deberá aprobarse por unanimidad de los miembros del fideicomiso. Primero se ofrecerán los derechos fiduciarios a los demás miembros del fideicomiso. En todo caso deberá realizarse el estudio de SARLAFT de cada interesado antes de considerar su ingreso al fideicomiso.
- b. El fideicomitente interesado en enajenar su participación deberá informar al Comité Fiduciario su intención de enajenar sus derechos fiduciarios (porcentaje sobre el fondo del fideicomiso, así como las condiciones de valor y forma de pago)
- c. El Comité Fiduciario pondrá en conocimiento de los fideicomitentes la oferta mencionada en el ítem anterior, así como las condiciones de la enajenación, en

los 3 días hábiles siguientes al recibo de la comunicación por parte del fideicomitente enajenante.

- d. Los fideicomitentes interesados deberán manifestar su intención de adquirir los derechos fiduciarios dentro de los 5 días hábiles siguientes al envío de la comunicación de enajenación.
- e. Si dentro de los plazos señalados, manifestaron interés en la negociación varios fideicomitentes, se distribuirán los derechos en proporción a los derechos fiduciarios; y se procederá a realizar el cálculo de los porcentajes y los valores a cancelar por parte de los interesados.
- f. En caso que ninguno de los fideicomitentes manifieste su interés en adquirir los derechos fiduciarios, podrán ofrecerse a los demás miembros de la CNIn, para lo cual el Comité Fiduciario pondrá en conocimiento de los miembros de la CNIn la oferta y las condiciones de la enajenación, en los 3 días hábiles siguientes al recibo de la comunicación por parte del fideicomitente enajenante.
- g. Los miembros de la CNIn interesados deberán manifestar su intención de adquirir los derechos fiduciarios dentro de los 5 días hábiles siguientes al envío de la comunicación de enajenación.
- h. Si dentro de los plazos señalados, manifestaron interés en la negociación varios miembros de la CNIn, se distribuirán los derechos en proporción a los derechos fiduciarios de cada uno de los interesados; y se procederá a realizar el cálculo de los porcentajes y los valores a cancelar por parte de los interesados.

Parágrafo 1. Los fideicomitentes acuerdan que no serán válidas las cesiones de derechos sobre futuros aportes, por lo que los derechos fiduciarios solo se calcularán sobre los aportes efectivamente realizados.

Parágrafo 2. Los fideicomitentes podrán someter a consideración de la asamblea de fideicomitentes su intención de enajenar sus derechos sin necesidad de acudir al procedimiento anterior, para lo que se necesitará unanimidad de los miembros del fideicomiso. Si alguno de los miembros no hubiere asistido a la asamblea, podrá manifestar su voto por escrito, en comunicación dirigida al comité fiduciario.

Parágrafo 3. El fideicomitente que realice la venta de sus derechos o participación, deberá asumir los costos ante la fiduciaria y reconocer al fideicomiso de manera adicional 1 SMLMV.

Artículo 14°. Derechos Fiduciarios. Los derechos fiduciarios se encuentran representados en los aportes realizados por los fideicomitentes, los rendimientos y excedentes que en el fondo permanezcan mientras éstos no sean usados, y los proyectos en los que se realicen inversiones. El porcentaje de participación sobre el Fondo del Fideicomiso será el usado para los votos en las asambleas y reuniones que se lleven a cabo.

Los derechos y obligaciones que le confiere cada derecho fiduciario les serán transferidos a quien los adquiere, luego de efectuarse su enajenación o cesión a cualquier título y su inscripción en el fideicomiso.

La propiedad de los derechos implica la aceptación incondicional al presente acuerdo y a las decisiones colectivas de los fideicomitentes.

Parágrafo 1. Ningún miembro del fideicomiso podrá tener más del 25% de los derechos fiduciarios.

Capítulo IV

Disposiciones Varias

Artículo 15°. Utilidades. En caso de la generación de utilidades en el fideicomiso, la asamblea podrá determinar que las mismas sean distribuidas entre los fideicomitentes o se utilicen para incrementar el patrimonio del fideicomiso. En caso de decretar la distribución, estas utilidades se repartirán en proporción a los derechos fiduciarios al momento del corte (diciembre 31 del año inmediatamente anterior), previa determinación adoptada por la asamblea general de fideicomitentes.

Artículo 16°. Resolución de conflictos. Todos los conflictos que surjan entre los fideicomitentes en razón del presente acuerdo, salvo las excepciones legales, serán dirimidos de la siguiente forma, con excepción de las acciones de impugnación de decisiones de la asamblea general de fideicomitentes, cuya resolución será sometida a arbitraje, en los términos previstos en el artículo 17 del presente acuerdo, sin ser requerida la primera etapa:

- a. PRIMERA ETAPA: Será el mecanismo de arreglo directo, etapa que es obligatorio surtir de manera previa a cualquier actuación judicial o arbitral y, que tendrá en un término de 10 días hábiles prorrogables por mutuo acuerdo entre las partes, contados a partir de la presentación escrita que presente quien suscite la controversia. El trámite se llevará a cabo ante el Comité fiduciario, quien actuará como conciliador, buscando la resolución del conflicto.
- b. SEGUNDA ETAPA: Una vez surtido el trámite y lapso anteriores sin lograr acuerdo, el conflicto se dirimirá por lo dispuesto en la cláusula compromisoria.

Artículo 17°. Cláusula Compromisoria. La impugnación de las determinaciones adoptadas por la asamblea general de fideicomitentes deberá adelantarse ante un Tribunal de Arbitramento conformado por un árbitro, para eventos en los cuales la diferencia se estime en una cuantía inferior a 2.000 SMLMV, y por tres árbitros para eventos en los cuales la diferencia sea de cuantía indeterminada o indeterminable, o sea igual o superior los 2.000 SMLMV; el cual será designado por acuerdo de las partes, o en su defecto, por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de Medellín. El árbitro designado será abogado inscrito, fallará en derecho y se sujetará a las tarifas previstas por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de Medellín. El Tribunal de Arbitramento tendrá como sede el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de Medellín, se regirá por las leyes colombianas y de acuerdo con el reglamento del aludido Centro de Conciliación y Arbitraje.

Artículo 18°. Liquidación. La liquidación del fideicomiso se realizará una vez se cumpla el plazo pactado, o se decida la terminación del presente acuerdo.

Se procederá de la siguiente forma:

- a. Una vez vencido el plazo, o tomada la decisión por la asamblea general de fideicomitentes, se procederá con el levantamiento del inventario de activos con el que cuenta el fondo de la fiducia.
- b. Se realizará una reunión con los miembros del fideicomiso para decidir sobre la gestión de los activos representados en inmuebles, proponiendo primero, la venta de los mismos a los miembros del fideicomiso.
- c. Se fijará el plazo máximo para la enajenación de los activos, o asignación de los mismos, plazo durante el cual deberán cubrirse los pagos a la fiduciaria, el cual no podrá ser superior a 6 meses contados a partir de la decisión de la asamblea. Este plazo sólo podrá ser prorrogado una vez por mayoría.
- d. En caso que no se consiga la enajenación de los activos, se procederá con la adjudicación en la proporción de los aportes que realicen los miembros del fideicomiso, decidiendo en primera instancia, por mutuo acuerdo según postulación, y en caso de no lograr consenso, la decisión será tomada por el comité fiduciario, quien asignará los derechos fiduciarios que corresponden en la liquidación a cada fideicomitente.

Las partes enteradas del contenido del presente acuerdo, dejan expresa constancia de que en su celebración no ha mediado dolo, error, violencia ni intimidación ni ningún

otro vicio de la voluntad que pudiera acarrear su nulidad, por lo que debidamente facultados para ello, proceden a suscribirlo, el día ____ del mes de _____ del 20__