

CLÁUSULAS LIMITATIVAS

Conforme a las estipulaciones previstas en el presente **CONTRATO**, las siguientes son limitaciones a los derechos de los **FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, las cuales manifiestan conocer y aceptar al momento de celebración del presente contrato:

1. **El desarrollo del proyecto inmobiliario, será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.**
2. **La FIDUCIARIA recibe y administra los dineros de las personas interesadas (los ADQUIRIENTES ADHERENTES) en adquirir los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, propuesto por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, hasta el momento en el cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO este podrá disponer de los recursos.**
3. **El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO es el “Constructor” y el “Enajenador” del PROYECTO según el significado que a los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO las obligaciones de Constructor y de Enajenador, bajo los términos de la mencionada ley. ALIANZA ni como sociedad, ni como administradora del presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.**
4. **La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO.**
5. **En el evento en que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma, de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilque responsabilidad alguna por tal hecho.**
6. **El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO entregará las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA.**
7. **El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO se abstendrá de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos**

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- dinerarios de los ADQUIRIENTES ADHERENTES interesados en vincularse al PROYECTO durante la vigencia del presente contrato.
8. Los ADQUIRIENTES ADHERENTES son informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados. Los ADQUIRIENTES ADHERENTES en virtud de lo establecido en los ACUERDOS DE ADHESIÓN por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan con lo aquí previsto o con los pagos acordados con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO, asumirán como sanción a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO la suma prevista en la cláusula denominada DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO del presente CONTRATO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el ADQUIRIENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, los recursos resultantes del descuento indicado anteriormente serán puesto a disposición del ADQUIRIENTE ADHERENTE durante la vigencia de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, dentro de los () días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento y durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento.
9. La responsabilidad que asume la FIDUCIARIA es DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.
10. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO.
11. COSTOS Y GASTOS Y REMUNERACIÓN DE ALIANZA. Se encuentran contemplados en la vigésima cuarta y vigésima segunda, respectivamente.
12. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del FIDEICOMISO sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA lleve a requerir de parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES o del mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ /

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

RESPONSABLES DEL PROYECTO, podrán ser tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica o digitalmente.

13. Los ADQUIRIENTES ADHERENTES han sido informados de que la FIDUCIARIA suscribe los ACUERDOS DE ADHESIÓN, en calidad de vocera del FIDEICOMISO, en desarrollo del objeto y las instrucciones del contrato de fiducia.

Contenido	
CONSIDERACIONES	5
PRIMERA. DEFINICIONES	8
SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES.....	15
TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:.....	19
CUARTA- OBJETO DEL CONTRATO	19
QUINTA- CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.....	21
SEXTA- PATRIMONIO AUTONOMO	26
SÉPTIMA- LAS PARTES	26
OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.....	¡Error! Marcador no definido.
NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES	27
DÉCIMA- DESARROLLO DEL PROYECTO	28
DÉCIMA PRIMERA OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE COMO GERENTE DEL PROYECTO.....	35
DÉCIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES.....	43
DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.....	46
DÉCIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA	52
DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE	53
DÉCIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES	¡Error! Marcador no definido.
DÉCIMA SEPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.....	¡Error! Marcador no definido.
DÉCIMA OCTAVA. ADQUIRENTES ADHERENTES.....	¡Error! Marcador no definido.
DÉCIMA NOVENA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO	62
VIGÉSIMA. EXCEDENTES.....	63
VIGÉSIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA	¡Error! Marcador no definido.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

VIGÉSIMA SEGUNDA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA	63
VIGÉSIMA TERCERA- VALOR DEL CONTRATO	66
VIGÉSIMA CUARTA. COSTOS Y GASTOS	66
VIGÉSIMA QUINTA. DURACIÓN	68
VIGÉSIMA SEXTA. TERMINACIÓN	68
VIGÉSIMA SEPTIMA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.....	68
VIGÉSIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:	69
VIGÉSIMA NOVENA. INTERVENTORÍA	70
TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES	70
TRIGÉSIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:	71
TRIGÉSIMA SEGUNDO: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:	72
TRIGÉSIMA TERCERA: COMITÉ FIDUCIARIO	73
TRIGÉSIMA CUARTA: MODIFICACIONES	73
TRIGÉSIMA QUINTA- LEGISLACIÓN APLICABLE	74
TRIGÉSIMA SEXTA- NULIDAD PARCIAL	74
TRIGÉSIMA SÉPTIMA-ASPECTOS PUBLICITARIOS	74
TRIGÉSIMA OCTAVA - INTEGRIDAD	75
TRIGÉSIMA NOVENA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA	75
CUADRAGÉSIMA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.....	75
CUADRAGÉSIMA PRIMERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES	75
CUADRAGÉSIMA SEGUNDA- FATCA - CRS	76

Entre los suscritos a saber: (i) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, actuando como _____ de _____, sociedad legalmente constituida mediante _____ número _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de _____ (_____) de la Notaría _____ (_____) de _____, domiciliada en _____, identificada con el NIT. _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, el cual se adjunta (Anexo No. ____), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, de otra parte, (ii) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de _____, identificado con la Cédula de Ciudadanía número _____ expedida en _____, quien en el presente documento obra en su calidad de (Representante Legal/en su propio nombre y representación) y por ende en nombre y representación de _____, identificada con (Cedula/ Nit.) _____, (sociedad/persona) con domicilio principal en la ciudad

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

de Bogotá D.C., y legalmente constituida según consta en la (Escritura Pública/documento Número) _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de _____ (_____), otorgada en _____, calidad que acredita con el certificado expedido por _____, el cual se adjunta (Anexo No. ____), el cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, actuando como _____ de _____, sociedad legalmente constituida mediante _____ número _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de _____ (_____) de la Notaría _____ (_____) de _____, domiciliada en _____, identificada con el NIT. _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, el cual se adjunta (Anexo No. ____), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE/ EL _____**, quienes de manera conjunta en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES** y (iii) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, quien en su calidad de Representante Legal actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, quien en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta al presente contrato (Anexo No. ____), quienes de manera conjunta en adelante se denominarán las **PARTES**, por el presente documento hemos convenido celebrar un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** para la constitución del **FIDEICOMISO _____**, el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO. EXISTENCIA DE UN FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN: El(Los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** podrá(n) como parte de la estructura inmobiliaria, establecer la constitución de un vehículo fiduciario de administración que ostente la titularidad jurídica del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, en adelante el FIDEICOMISO LOTE.

SEGUNDO. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. Que el(los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tiene(n) previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número _____, de la oficina de registro de instrumentos públicos de _____, actualmente de propiedad de _____, ubicado en la _____ de la ciudad de _____. conforme al Certificado de Tradición y Libertad que se adjunta al presente contrato como (Anexo No.____) dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por _____ (_____) unidades inmobiliarias tipo _____ (Apartamentos/Casas/Oficinas/Bodegas/Etc.) y que se desarrollará en _____ etapa(s), cada etapa compuesta por _____ unidades privadas (si aplica) en total _____

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

(_____) metros cuadrados y cada etapa compuesta por _____ (_____) metros cuadrados, (en adelante el **PROYECTO**).

TERCERO. Que mediante el presente contrato se constituye en un vehículo fiduciario mediante en cual el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** llevará a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, bajo su única y exclusiva responsabilidad, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

CUARTO: Que por lo anterior, la **FIDUCIARIA** recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y entregará dichos recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** descritas en el presente contrato, para que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** desarrolle el **PROYECTO**.

QUINTO: Queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO es el “Constructor” y el “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por lo tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Queda entendido que la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad son de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, por tanto tales obligaciones y funciones no serán de cargo de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad y como administradora del FIDEICOMISO.

SEXTO. ESQUEMA FIDUCIARIO. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el FIDEICOMISO _____ y el FIDEICOMISO LOTE, a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

A. FIDEICOMISO LOTE: *(ESTE LITERAL SOLO APLICARÁ EN LA MEDIDA QUE EL ESQUEMA FIDUCIARIO CONTEMPLA UN FIDEICOMISO PROPIETARIO DEL LOTE DISTINTO AL FIDEICOMISO QUE SE CONFORMA POR EL PRESENTE DOCUMENTO)*

- 1. Nombre:** FIDEICOMISO _____
- 2. Objeto:** (i) Administración de los bienes fideicomitidos conforme las instrucciones de quien ostente la calidad de fideicomitente, (ii) Administrar los inmueble(s) que conforma(n) el fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s) se encuentran destinados al desarrollo del PROYECTO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

3. **Fideicomitente y Beneficiario:** _____

4. **Instrucciones:** Se indique irrevocablemente que:

*(LA SELECCIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES VARÍARÁ DEPENDIENDO DEL
ESQUEMA PLANTEADO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO)*

- 4.1. El INMUEBLE serán transferido al presente FIDEICOMISO _____ para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO
- 4.2. Adelante el procedimiento de INTEGRACIÓN.
- 4.3. El registro de los derechos fiduciarios derivados del fideicomiso a favor del FIDEICOMISO _____ o a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO.
- 4.4. Que los Fideicomitentes y Beneficiarios se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anteriormente.
- 4.5. Que se establezca de forma irrevocable que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
- 4.6. Que se establezca de forma irrevocable que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO.
- 4.7. Que se establezca de forma irrevocable que los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE se obligan a abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las indicadas en los literales anteriores.
- 4.8. Se permita la escrituración de las **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** del PROYECTO.
- 4.9. _____
- 4.10. _____

B. FIDEICOMISO _____ es el fideicomiso que se constituye por el presente documento en el cual se registrá por las estipulaciones aquí establecidas.

SEPTIMO: Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la **FIDUCIARIA** recibió la definición del punto de equilibrio establecido directamente por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** sin participación ni mediación de la **FIDUCIARIA**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del PROYECTO conforme al estudio de prefactibilidad entregado por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

OCTAVO: ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO _____ y como vocera del **FIDEICOMISO LOTE**, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

1. Intervenir en diseño, comercialización y construcción del PROYECTO.
2. Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
3. Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al PROYECTO.
4. Verificar el destino final que **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregadas a éste en la FASE CONSTRUCTIVA.
5. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.

Así mismo se establece que las partes del presente contrato, según sus respectivas calidades, tienen diferente injerencia en el presente contrato de fiducia, y sus obligaciones y derechos inherentes a su respectiva calidad, son específicos y exclusivos y no se extienden a las demás calidades; sólo comparten aquellos derechos y obligaciones genéricos que expresamente se prevén en este contrato de manera conjunta.

DECIMO. ALIANZA en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, 5.5.1.8. y 5.5.2.2 del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** frente a la magnitud del proyecto encontrando que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la FIDUCIARIA.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA. DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 1.1. ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO:** Serán _____ / _____ metros cuadrados de (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad) para todo el proyecto y para cada etapa equivalente a: **(SE DILIGENCIARÁ SEGÚN CORRESPONDA SI EL PROYECTO ES POR ETAPAS)** _____ / _____ metros cuadrados de (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad) que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso y se deriven del desarrollo del **PROYECTO**. En todo caso serán los inmuebles que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.2. ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc.
- 1.3. ACUERDO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y los terceros interesados en adherirse al FIDEICOMISO en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que será suscrito manuscritamente, mecánicamente o digitalmente, según sea del caso, el cual está compuesto por la SECCIÓN I y la SECCIÓN II, según dichos términos se definen a continuación:
- 1.3.1. SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** y es el documento en virtud del cual **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO**, para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe el(los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** indicado(s) en el respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN** a adquirir por parte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las **DISPOSICIONES** del **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En consecuencia, una vez el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula décima de este **CONTRATO** y en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** podrá disponer de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.3.2. SECCIÓN II:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** se compromete a construir, entregar y transferir al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el (los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 1.4. ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectivas, previamente vinculados en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** en el **PROYECTO**, quienes se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán a la **FIDUCIARIA** los recursos con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, suscribirán los **ACUERDOS ADHESIÓN** y efectuarán los aportes en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el(los) respectivo **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**.
- 1.5. BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA, tendrá la calidad de tal el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, según se establece en el **ACUERDO DE ADHESIÓN** que suscriben los **ADQUIRENTES ADHERENTES** interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** en el **PROYECTO** al momento de constituir un encargo fiduciario de inversión en el **FONDO** y se encuentra condicionado al cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO**. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**. Por el contrario, si las referidas **CONDICIONES DE GIRO** no se cumplen en los términos de este **CONTRATO**, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.6. BENEFICIARIO:** Es(Son) _____ el(los) mismo(s) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- 1.7. CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, que se establecen en la Cláusula Décima de este **CONTRATO**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, con la finalidad de que éste de inicio a la FASE CONSTRUCTIVA. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR**.
- 1.8. CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien en virtud de la celebración de este **CONTRATO**, y sobre el **INMUEBLE**, desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción en los términos del presente contrato.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 1.9. CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 1.10. EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los recursos y bienes, que se encuentren en el FIDEICOMISO al momento de proceder con la liquidación de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA.
- 1.11. FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las CONDICIONES DE GIRO. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.12. FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las CONDICIONES DE GIRO hasta la fecha de inicio de la FASE OPERATIVA. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.13. FIDEICOMISO LOTE:** *Corresponde al patrimonio autónomo que ostenta u ostentará la propiedad del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.* **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** *Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante se denominará FIDEICOMISO _____.*
- 1.14. FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Se denominará así en el presente contrato a quien se encuentra identificado en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al _____ (_____%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo. Cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde únicamente al aporte del lote del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO de acuerdo con lo previsto en el presente contrato. El FIDEICOMITENTE APORTANTE, no asume ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, gerencia, diseño del PROYECTO, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.**
- 1.15. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** *Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este CONTRATO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al _____ (_____%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, quien tendrá los derechos y obligaciones establecidas en el presente CONTRATO.*
- 1.16. FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** *Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este CONTRATO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al _____ (_____%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, quien tendrá los derechos y obligaciones establecidas en el presente CONTRATO.*
- 1.17. FIDEICOMITENTE(S) CONSTITUYENTE(ES):** Se denominarán así en el presente contrato a la(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) que se encuentra identificadas en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al _____ (_____%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 1.18. FIDEICOMITENTE(S):** Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero, inmuebles y/o en gestiones para el desarrollo del PROYECTO y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO, se tendrá por tales al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____** y al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en las proporciones enunciadas en la definición de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____** y en la definición de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.
- 1.19. FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.20. FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.21. GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____** / **RESPONSABLES DEL PROYECTO** quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.
- 1.22. INMUEBLE(S):** Son los predios que se describirán más adelante, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, identificados con los Folio de Matrícula Inmobiliaria Número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ubicado en la _____, de propiedad de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE/_____**.
- 1.23. INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del FIDEICOMISO LOTE, el cual estará integrado por el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los términos y condiciones establecidas en el presente CONTRATO; (ii) La transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del FIDEICOMISO al FIDEICOMISO LOTE, salvo la transferencia de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE, en caso que dichos derechos estén en cabeza del presente fideicomiso, los cuales en virtud de la integración se restituirán al presente FIDEICOMISO; (iii) La liquidación del FIDEICOMISO, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo siempre y cuando los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE se encuentren en cabeza de (**EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO/LOS FIDEICOMITENTES/ FIDEICOMISO _____**) y a más tardar el día que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO instruya a ALIANZA el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se otorgue el reglamento de propiedad horizontal de la () _ etapa del (SE DEBERÁ INDICAR LA ETAPA QUE INICIALMENTE SE ESTÁ COMERCIALIZANDO o el PROYECTO EN GENERAL) PROYECTO y en todo caso antes del inicio de la FASE OPERATIVA; la cual en ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de ADQUIRENTE ADHERENTE del FIDEICOMISO. (ESTA DEFINICION NO APLICA PARA LOS CASOS EN QUE EL FIDEICOMISO NO OSTENTE LA TITULARIDAD JURIDICA DEL INMUEBLE, SE TENGA PREVISTA LA ESCRITURACION CONJUNTA CON EL FIDEICOMISO LOTE)

- 1.24. INTERVENTOR/SUPERVISOR TÉCNICO** (ESTA DEFINICIÓN CARIARÁ EN LA MEDIDA EN QUE EL ESQUEMA NO CONTEMPLA EL INTERVENTOR) : Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento (EI TEXTO INICIAL ANTERIOR SE ELIMINARÁ EN LA MEDIDA EN QUE EL ESQUEMA NO CONTEMPLA UN INTERVENTOR FINANCIERO Y SOLO CONTEMPLA EL SUPERVISOR TEXTO). Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**. ALIANZA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por LA FIDUCIARIA.

- 1.25. PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, EL FIDEICOMITENTE _____ y los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, en virtud de los cuales EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, EL FIDEICOMITENTE _____ promete construir y vender determinada **ACTIVOS**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente. Queda entendido que ALIANZA y el FIDEICOMISO no son parte de la señalada promesa de compraventa.

- 1.26. PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado _____, sobre los INMUEBLES, cuyas características generales del **PROYECTO**, definidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** serán las siguientes:

Corresponde al proyecto inmobiliario que estará conformado, por _____ (_____) / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m²) de (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad). *SE ESCOGERÁ EL TIPO DE DESCRIPCION QUE INDIQUE EL CLIENTE.*

Los cuáles serán distribuidos y comercializados en _ etapas así:

- ETAPA 1: _____ (_____) Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m²).
ETAPA 2: _____ (_____) Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m²).
ETAPA 3: _____ (_____) Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m²).

No obstante la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del PROYECTO, ello con las debidas autorizaciones.

- 1.27. RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Son conjuntamente EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, EL FIDEICOMITENTE _____, EL _____. *SE DILIGENCIARÁ SEGÚN CORRESPONDA LA ESTRUCTURA QUE PRESENTE EL CLIENTE.*

- 1.28. TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO realizará la transferencia jurídica del PROYECTO a favor de los ADQUIRENTES, durante la FASE CONSTRUCTIVA conforme lo previsto en el presente CONTRATO, el cual para el presente contrato corresponde a (*compraventa/ beneficio de área*).

Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los recursos serán considerados como un aporte al FIDEICOMISO junto con los rendimientos que dichos recursos hayan producido.

- 1.29. VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La FIDUCIARIA, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la VINCULACIÓN en ejecución del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

Las partes dejan expresa constancia que el presente **CONTRATO** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio _____ del _____, que se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co, y como consecuencia de ello, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** y los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** se adhieren al mismo.

2.1 El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO declara(n) bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este **CONTRATO** se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente **CONTRATO**, y que cuenta(n) con la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del **FIDEICOMISO**

Igualmente, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el (los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente **CONTRATO** no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio.

2.2 El(los) FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO se encuentra(n): (i) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, lo anterior en caso que aplique, y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

2.3 El (los) FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** que ha obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este **CONTRATO**, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, conforme a dichas licencias y permisos.

- 2.4** El (Los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que no tiene(n) conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.
- 2.5** El (Los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera. A la fecha, no ha(n) ocurrido, ni continúa(n) ningún incumplimiento y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento
- 2.6** El (Los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- 2.7** El (Los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato
- 2.8** El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.
- 2.9** Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del del **FIDEICOMISO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 2.10** El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** _____ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) con la suscripción del presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del **CONTRATO** y del alcance de la labor encomendada a la **FIDUCIARIA**, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del **CONTRATO**, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.11** El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** _____ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que en el evento en que se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** proceda conforme le indique el promotor o liquidador, según sea el caso, sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.12** El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** _____ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) conocer y aceptar que: i. el objeto del **CONTRATO**, no se relaciona por parte de **LA FIDUCIARIA** con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del **PROYECTO**; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.13** La **FIDUCIARIA** realizó entrevista al (los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** _____ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO**, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica) y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la circular previamente citada, y aplicó los mecanismos establecidos para el conocimiento del cliente descritos en la norma, así como los procedimientos internos dispuestos en la **FIDUCIARIA**.
- 2.14** El (los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** _____ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del **FIDEICOMISO** sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** o del mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** _____ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

2.15 La **FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este **CONTRATO** manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este **CONTRATO**, el **ACUERDO DE ADHESIÓN** y el reglamento del **FONDO**.

2.16 Las **PARTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 “por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y la Ley 1778 de 2016 “por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción” y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del **CONTRATO**.

2.17 Los (el) FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO manifiesta(n) que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

2.18 El (los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** manifiesta(n) que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del **CONTRATO**. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** quien los puede consultar en la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

<u>Documento</u>	<u>Ruta de acceso dentro del sitio</u>	<u>Link de Acceso Directo</u>
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	ents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

<p>Reglamento del FONDO</p>	<p>https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza</p>	<p>https://www.alianza.com.co/documentos/346340/503415/Reglamento%20Fondo%20Abierto%20-%20vigente%20a%20partir%20del%204%20de%20marzo%20de%202019/48b7b549-11f7-4f7d-9af2-b9ca9effb50a</p>
<p>CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO _____ DEL _____</p>	<p>www.alianza.com.co/</p>	<p>https://www.alianza.com.co/</p>

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO**. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente **CONTRATO**

CUARTA- OBJETO DEL CONTRATO

El presente **CONTRATO** tendrá por objeto que:

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
2. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE** que lo conforma, el **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
 3. **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** y paguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, de conformidad con lo establecido en el presente **CONTRATO**.
 4. **ALIANZA** entregue al **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por el **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen al **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
 5. Una vez terminadas las obras objeto (de cada etapa objeto/ de) el **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE _____ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo (de cada etapa objeto/ de) dicho **PROYECTO** transfiera (junto con el **FIDEICOMISO LOTE - ESTE TEXTO SOLO SE UTILIZARÁ EN LOS CASOS EN QUE EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO NO SEA TITULAR DEL INMUEBLE Y NO SE LLEVE A CABO LA INTEGRACION**) a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO (Compraventa/Beneficio de área)**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** del **PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **ACUERDO DE ADHESIÓN** respectivo, se hayan cumplido las condiciones previstas en este **CONTRATO** para el efecto y los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
 6. Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez y permitir que se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto del presente contrato, **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **ALIANZA** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan tal calidad tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO. Aspectos Excluidos Del Objeto: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de **ALIANZA** como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la **FIDUCIARIA** adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que **ALIANZA** no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
2. **ALIANZA** no contrae responsabilidad alguna en los siguientes aspectos:
 - Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
 - Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**.
 - La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

en manera alguna en el desarrollo o comercialización del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo ni por el saneamiento de ley.

3. Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO, sin perjuicio de la finalidad de garantía que puede prestar el presente FIDEICOMISO.
4. La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc.
5. Adelantar, directamente o por interpuesta persona, el diseño, la gerencia, la construcción o la supervisión técnica o administrativa sobre el PROYECTO.
6. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las Partes y/o intervinientes en el presente contrato.
7. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

PARAGRAFO CUARTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO declara que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. individualmente considerada, ni como vocera del FIDEICOMISO que por el presente documento se constituye o como vocera del FIDICOMISO LOTE, responderán por la ejecución del PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO, tales como pero sin limitación:

- Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
- Estudios técnicos.
- Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
- Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
- Programa general del PROYECTO.
- Estructuración financiera del PROYECTO.
- Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- Reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio)

En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o los fideicomisos que administra y que se encuentren relacionados con el PROYECTO adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO QUINTO: El patrimonio autónomo que por este acto se constituye, tiene por objeto exclusivo la administración del desarrollo por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO la totalidad del desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social – VIS/Vivienda de Interés Prioritario – VIP, en los términos del numeral 2 del artículo 1.3.3.25 del Decreto número 961 de 2019 y 1070 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los interesados, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario. (SOLO APLICA PARA PROYECTOS VIS)

CLÁUSULA QUINTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de _____ Moneda Legal Colombiana (\$ _____), los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

ESTE TEXTO SERA MODIFICADO EN LA MEDIDA QUE EXISTA INTEGRACION - Así mismo, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá a título de fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ ubicado en la _____ cuyos linderos y cabida son los expresados a continuación.

LOTE DE TERRENO DENOMINADO _____

CUERPO CIERTO. No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la transferencia del referido inmueble se hará como de cuerpo cierto, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes.

El referido inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO se

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA.

El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la presente transferencia, de la siguiente manera:

TRADICIÓN: _____

SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE / EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE APORTANTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO mediante el presente contrato/contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE se han obligado al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas los fideicomitentes del LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE / EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE APORTANTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que el FIDEICOMITENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO PRIMERO: Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfiera y entregue EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, (ii) Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** durante la FASE PRECONSTRUCTIVA al **FONDO**, bajo los respectivos **ACUERDOS DE ADHESIÓN** y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **ACUERDOS DE ADHESIÓN** durante LA FASE CONSTRUCTIVA, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para todos los efectos, los recursos dinerarios se entienden como bienes asociados al **FIDEICOMISO** hasta tanto la **FIDUCIARIA**: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación del **ADQUIRENTES ADHERENTES** propietario de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

PARÁGRAFO TERCERO: En desarrollo de lo anterior, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo de manera previa el procedimiento establecido internamente para el conocimiento del cliente a través de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (Formato de Vinculación), y en todo caso se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) y del riesgo **LAFT** sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los ADQUIRENTES ADHERENTES durante el FASE PRECONSTRUCTIVA o durante la FASE CONSTRUCTIVA.

PARAGRAFO QUINTO: Adicionalmente, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este acto se constituye se verá incrementado con el(los) bien(es) inmueble(s) en el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**. La transferencia de dicho(s) inmueble(s) al **FIDEICOMISO**, debe ser irrevocable y sin limitaciones que impidan la posterior transferencia de las unidades y estar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente **CONTRATO**.

PARÁGRAFO SEXTO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dicho(s) INMUEBLE(s) al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEPTIMO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la **FIDUCIARIA**, es responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE/FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al **FIDEICOMISO**, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el **LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE /FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y su actividad económica.

PARÁGRAFO OCTAVO: También formarán parte del **FIDEICOMISO** las mejoras que se efectúen en los **INMUEBLES** y en general la construcción del **PROYECTO** por parte de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, conforme a lo previsto en este contrato.

PARÁGRAFO NOVENO:
FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitados y en general por la construcción del **PROYECTO** ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que será el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

mejoras y con la construcción del PROYECTO. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir al TITULO JURIDICO establecido en el presente contrato los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO: EI FIDEICOMISO LOTE/EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / EL FIDEICOMITENTE APORTANTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO transferirá el inmueble a título de adición en fiducia mercantil, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causado y liquidado a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE / EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE APORTANTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública, igualmente, transferirá el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose el/ LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE / EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE APORTANTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

CLÁUSULA SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO _____**, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, o BENEFICIARIOS S, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

CLÁUSULA OCTAVA

Son partes del presente contrato:

- 1.1. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 1.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 1.3. **FIDEICOMITENTE _____:** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 1.4. **DESARROLLADOR/CONSTRUCTOR/PROMOTOR:** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 1.5. **FIDUCIARIA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el patrimonio autónomo que por este acto se constituye, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/el fideicomitente del FIDEICOMISO LOTE/EL FIDEICOMITENTE APORTANTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato/ contrato fiduciario del FIDEICOMISO LOTE, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/el fideicomitente del FIDEICOMISO LOTE/EL FIDEICOMITENTE APORTANTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** instruye a **ALIANZA** para que le entregue a favor del el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/el fideicomitente del FIDEICOMISO LOTE/EL FIDEICOMITENTE APORTANTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del **PROYECTO**.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE**, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a **ALIANZA** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a **ALIANZA** la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por **ALIANZA**. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

En virtud de presente comodato, el **COMODATARIO** se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo en los términos de la responsabilidad civil por actividades peligrosas, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El **COMODATARIO** responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

9.3. TERMINACION.

ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al **COMODATARIO** por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al **FIDEICOMISO** cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

El contrato de comodato, tendrá una duración igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil. El contrato de comodato no estará sujeto a registro público y se terminará de pleno derecho respecto de las unidades resultantes del proyecto, por el hecho de la transferencia de dominio a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y su respectiva entrega material por parte del **COMODATARIO**.

DÉCIMA- DESARROLLO DEL PROYECTO

El **PROYECTO** será desarrollado mediante dos fases: i) **PRE CONSTRUCTIVO**; y ii) **CONSTRUCTIVO**, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. FASE PRECONSTRUCTIVA: Tiene por finalidad la recepción de los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** deberá suscribir los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** en los que se designe al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** como beneficiario de los recursos en el evento de que acredite a la **FIDUCIARIA** todas y cada una de las **CONDICIONES DE GIRO (PARA CADA ETAPA DEL PROYECTO – EN EL EVENTO QUE EL PROYECTO SEA POR ETAPAS)** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; antes de dicho cumplimiento el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** se tendrá para todos los efectos, como **BENEFICIARIO CONDICIONADO**.

Este periodo comprende la elaboración por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**, lo cual incluye la vinculación al mismo de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para lo cual el **FIDEICOMITENTE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del **PROYECTO**.

Las **CONDICIONES DE GIRO**, se entenderán acreditadas una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO** en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE CONTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** a la **FIDUCIARIA**, de cada una de las etapas del **PROYECTO** (si aplica) así:

- a. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del **PROYECTO**, esto es: i. Que el **FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** allegue a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de todos los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, **(ESTA CONDICIÓN SÓLO SERÁ TENIDA EN CUENTA EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA)**. ii. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO** se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos. Lo anterior podrá realizarse con alguna de las siguientes opciones: / **SE ESCOGERÁ UNA DE LAS DOS SIGUIENTES OPCIONES SEGÚN LO PREVISTO POR EL CLIENTE**, (i) la transferencia al FIDEICOMISO por parte del **FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMISO LOTE** o a través de un vehículo en el cual el mismo **FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** sea el controlante, (ii) *Que se lleve a cabo la INTEGRACIÓN del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO LOTE / (ii) Que en el FIDEICOMISO LOTE se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) INMUEBLES y que los fideicomitentes y beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato que: (a) **SE ESCOGERÁN ALGUNAS DE LAS SIGUIENTES: (1) el INMUEBLE será transferido al presente FIDEICOMISO en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal de la () _ etapa del (SE DEBERÁ INDICAR LA ETAPA QUE INICIALMENTE SE ESTÁ COMERCIALIZANDO o el PROYECTO EN GENERAL) PROYECTO / (2) que los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE sean registrados irrevocablemente a favor del presente FIDEICOMISO, en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal de la () _ etapa del (SE DEBERÁ INDICAR LA ETAPA QUE INICIALMENTE SE ESTÁ COMERCIALIZANDO o el PROYECTO EN GENERAL) PROYECTO / (3) que los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE sean registrados a favor del FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal de la () _ etapa del (SE DEBERÁ INDICAR LA ETAPA QUE INICIALMENTE SE ESTÁ COMERCIALIZANDO o el PROYECTO EN GENERAL) PROYECTO/ (4) proceda a***

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

adelantar el proceso de INTEGRACION antes de la constitución del reglamento de propiedad horizontal de la () _ etapa del (SE DEBERÁ INDICAR LA ETAPA QUE INICIALMENTE SE ESTÁ COMERCIALIZANDO o el PROYECTO EN GENERAL) PROYECTO. (ESTA ULTIMA SERÁ OPTATIVA EN LA MEDIDA QUE EL CLIENTE DETERMINE SI SE EL PROYECTO SE ADELANTARÁ CON O SIN INTEGRACION) y, (b) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anterior, (c) que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, (d) que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO, (e) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones deferentes a las indicadas en los literales anteriores.

- b. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su expedición, suscrito por un abogado titulado realizado por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- c. Que se hayan dado las condiciones técnicas del **PROYECTO**, esto es la existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción del **PROYECTO** debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- d. Que se hayan dado las condiciones financieras del **PROYECTO**, esto consiste en la recepción en la **FIDUCIARIA** de por lo menos (**SE ESCOGERÁ UNA DE LAS SIGUIENTES OPCIONES**) para cada etapa: *ACUERDOS DE ADHESIÓN cuyos compromisos de pago que equivalgan a un porcentaje de _____ por ciento (_____%) del monto estimado para las ventas PROYECTO / ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el _____ por ciento (_____%)* **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO / _____ (_____) ACUERDOS DE ADHESIÓN** que correspondan al _____ por ciento (_____%) de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** (que conformen cada etapa **EN CASO QUE APLIQUE**), suscritos por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** (que conformen cada etapa **EN CASO QUE APLIQUE**), junto con sus correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el **FONDO**, administrado por la **FIDUCIARIA**, en los cuales los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** designen al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PROYECTO como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES DE GIRO**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o FIDEICOMITENTE _____ y/o RESPONSABLES DEL PROYECTO** se haya reservado para sí. El referido *porcentaje/número/valor* ha sido establecido por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

- e. Que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/RESPONSABLES DEL PROYECTO** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente **CONTRATO**.
- f. La designación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO**.
- g. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del **PROYECTO** debidamente suscrita por el representante legal del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y certificada por el **INTERVENTOR**.
- h. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del **PROYECTO**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.
- i. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que son tenidos en cuenta con los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que dan cumplimiento de la condición indicada en el literal d) anterior, los recursos por ellos aportados al **FONDO** en virtud de lo establecido en sus **ACUERDOS DE ADHESIÓN**.
- j. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a **ALIANZA**.
- k. La presentación a **ALIANZA** de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el **FIDEICOMISO**.

- I. La entrega a **ALIANZA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

El término de duración del periodo pre-operativo de la _____ etapa del PROYECTO es de _____ (_____) meses, contados a partir de la notificación escrita del inicio de la comercialización de la señalada etapa remitida para tal fin por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO. Dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los ADQUIRIENTES ADHERENTES los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO. (ESTA REDACCION APLICARÁ CUANTAS ETAPAS TENGA EL PROYECTO)

PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el PUNTO DE EQUILIBRIO fueron definidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores, dentro de los plazos previstos, la FIDUCIARIA, así lo informará a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, dentro de los _____ (_____) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO podrá manifestar su intención de continuar con el CONTRATO, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los ADQUIRIENTES ADHERENTES podrán optar por continuar o no vinculados al CONTRATO, si los ADQUIRIENTES ADHERENTES deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en la cláusula denominada DESCUENTO

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

POR RETIRO O DESISTIMIENTO (cláusula _____) del CONTRATO. Por el contrario, si los ADQUIRIENTES ADHERENTES deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al ACUERDO DE ADHESIÓN haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del CONTRATO.

PARÁGRAFO CUARTO: Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante la vigencia del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Los ADQUIRIENTES ADHERENTES han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados.

10.2. FASE CONSTRUCTIVA: Se inicia a partir del día hábil siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las **CONDICIONES DE GIRO**.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** registrará como **ADQUIRIENTES ADHERENTES** de la **FASE CONSTRUCTIVA** a los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que hayan suscrito o suscriban los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** con posterioridad a dicho cumplimiento, caso en el cual, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** podrá acceder a los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

A partir de la iniciación de este período, **ALIANZA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, para la cancelación de la totalidad de los costos del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR**. Los recursos serán entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días (**ESTE PLAZO PODRÁ VARIAR SEGÚN ACUERDO CON EL CLIENTE**) hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en **ALIANZA**, siempre y cuando se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del **PROYECTO**, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del **INTERVENTOR**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Los giros que sean instruidos a **ALIANZA** por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por **ALIANZA** mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea.

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o los usuarios por él autorizados, incluido el **INTERVENTOR** para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** con visto bueno del **INTERVENTOR**, la **FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO**: La **FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO** para efectuar los pagos ordenados. Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la **FIDUCIARIA** informará al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**. Sí existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la **FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días/ *(ESTE PLAZO PODRÁ VARIAR SEGÚN ACUERDO CON EL CLIENTE)* hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO es de _____ (_____) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO de cada etapa del PROYECTO. (Estas fechas deberán indicarse en los ACUERDOS DE ADHESIÓN)

El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA para el PROYECTO/cada etapa /la _____ (_____) etapa es de _____ (_____) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO de la respectiva etapa del PROYECTO. (Estas fechas deberán indicarse en los contratos de vinculación suscritos por los ACUERDOS DE ADHESIÓN)

En los ACUERDOS DE ADHESIÓN deberá quedar claramente establecido que los recursos que los ADQUIRIENTES ADHERENTES se obliguen a pagar deberán ser, en todo caso, entregados al FONDO y no al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

**DÉCIMA PRIMERA OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE
CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.**

Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato son en durante toda la vigencia del CONTRATO, particular las siguientes:

LAS OBLIGACIONES DESCRITAS EN LA PRESENTE CLAUSULA SERÁN SEGREGADAS ENTRE LOS DIFERENTES ACTORES DEL ESQUEMA, ATENDIENDO EN TODO MOMENTO QUE NO PODRÁN SER ELIMINADAS DEL TEXTO NINGUNA DE LAS AQUÍ ESTABLECIDAS Y A REQUERIMIENTO DEL CLIENTE PODRÁN INDICARSE ADICIONALES SGUN LAS DIFERENTES CALIDADES Y ROLES DE LAS PARTES DEL CONTRATO.

11.1. OBLIGACIONES GENERALES:

- 1. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación deberá obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

desarrollo del PROYECTO y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc. , incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Igualmente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.

2. Informar, definir y cumplir a los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo los respectivos ACUERDOS DE ADHESIÓN las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO.
3. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO y como beneficiario al FIDEICOMISO.
5. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.

En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.

6. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la FIDUCIARIA, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al PROYECTO a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que ALIANZA remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.
7. Entregar a la FIDUCIARIA, los ACUERDOS DE ADHESION, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los ADQUIRENTES ADHERENTES y sus respectivos anexos, en caso que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
8. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
9. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en la FASE PRE CONSTRUCTIVA o la FASE CONSTRUCTIVA. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES según corresponda, (v) entregar copia del presente CONTRATO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la FIDUCIARIA.
10. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los ADQUIRIENTES ADHERENTES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 11. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del FIDEICOMISO, dentro de los _____/tres (_____/3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
 12. Abstenerse de recibir, directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la FIDUCIARIA.
 13. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del PROYECTO, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO. (ESTE TEXTO APLICARÁ SI EL INMUEBLE ES PARTE DEL FIDEICOMISO- VER LITERAL 3 DEL NUMERAL 11.2.)
 14. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.
 15. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO respecto de los cuales se haya vinculado cada ADQUIRENTE ADHERENTE conforme lo establecido en el ACUERDO DE ADHESION y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo. Teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados, éste se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
 18. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO y su Revisor Fiscal.
 19. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
 20. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula Decima del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co). El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO adquiere la obligación de informar estos accesos al INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO en desarrollo del presente contrato.

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO deberá:

- a) Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del INTERVENTOR.
- b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO reconoce

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
21. Indicar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO, en cumplimiento del ACUERDO DE ADHESIÓN que cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES suscriba. Igualmente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, deberá informar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, que la FIDUCIARIA únicamente contabilizará los recursos por cuenta del ADQUIRIENTE ADHERENTE hasta tanto se surta el procedimiento de VINCULACIÓN dispuesto por la FIDUCIARIA.
 22. Entregar las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA.
 23. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO no podrá efectuar ningún cambio al ACUERDO DE ADHESIÓN. En el evento en que se realicen modificaciones al ACUERDO DE ADHESIÓN, sin previa autorización de la FIDUCIARIA y de la Superintendencia Financiera de Colombia, ésta podrá dar por terminado el CONTRATO y se devolverán los recursos a cada uno de los ADQUIRENTES ADHERENTES.
 24. Entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
 25. Durante la FASE CONSTRUCTIVA recibir de la FIDUCIARIA los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula décima del presente CONTRATO se tengan por cumplidas.
 26. Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este CONTRATO y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
 27. Actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la FIDUCIARIA según lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.
 28. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
 29. De manera simultánea a la entrega a la FIDUCIARIA de los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO.
 30. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente CONTRATO, las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO.

31. **Informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los ACUERDOS DE ADHESION por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES.**
32. **Entregar la información que le sea solicitada por la FIDUCIARIA relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.**
33. **Suministrar antes del inicio de la operación del CONTRATO las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF Grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.**
34. **Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO. ESTA OBLIGACION CORRESPONDERÁ AL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, SI NO MEDIA EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, SI MEDIA VER CLAUSULA QUINTA.**
35. **Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.**
36. **Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.**
37. **En el evento de tomar un crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito constructor.**
38. **Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, hasta el momento en que EL PROYECTO sea transferido a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.**
39. **Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
40. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
 41. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación PROYECTO.
 42. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del PROYECTO, ante la autoridad competente.
 43. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que se lo soliciten.
 44. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de ADQUIRIENTES ADHERENTES pretenda introducir por su cuenta, al (los) ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
 45. Efectuar la entrega definitiva de la ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES en los ACUERDOS DE ADHESIÓN correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del PROYECTO.
 46. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
 47. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
 48. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.
 49. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los ADQUIRIENTES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 50. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.**
- 51. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO deberá remitir a ALIANZA por cada ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se deba escriturar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente ADQUIRIENTE ADHERENTE.**
- 52. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.**
- 53. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRENTES ADHERENTES respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN.**
- 54. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la “Certificación Técnica de Ocupación” de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.**
- 55. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.**
- 56. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.**
- 57. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el inmueble.**

11.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE

ESTE NUMERAL SERÁ IMPLEMENTADO EN LA MEDIDA QUE MEDIE EN EL PRESENTE CONTRATO LA FIGURA DE FIDEICOMITENTE APORTANTE

1. Salir al saneamiento respecto de la transferencia del INMUEBLE en los términos de este contrato, Esta obligación será cumplida a través de los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE, en caso que aplique. (En caso que no aplique el numeral 11.2 esta obligación debe ser incorporada en el numeral 11.1)
2. Transferir o adelantar el procedimiento de INTEGRACION según corresponda, el derecho de dominio y posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe del INMUEBLE al FIDEICOMISO en los términos establecidos en este contrato.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

3. Mediante la firma de este contrato, expresamente aceptan y autorizan a la FIDUCIARIA para que constituya hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el INMUEBLE a favor de la entidad financiera que otorgará el crédito constructor del PROYECTO, para lo cual en caso que aplique, los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE impartirán las instrucciones del caso.
4. En caso que aplique, el FIDEICOMISO LOTE, expresamente acepta y autoriza al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO para realizar todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para el desarrollo del PROYECTO, en los términos indicados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.
5. Entregar/Ostentar la tenencia material del INMUEBLE al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO totalmente libre de ocupantes o bienes muebles tales como equipos, semovientes, maquinarias etc. (En caso que no aplique el numeral 11.2 esta obligación debe ser incorporada en el numeral 11.1)
6. Informar oportunamente a la FIDUCIARIA cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el INMUEBLE.
7. Mediante la firma de este contrato, expresamente aceptan que acatarán y cumplirán el presente CONTRATO.
8. Sin perjuicio de lo establecido en el presente CONTRATO, en caso de que se requiera, firmar, suscribir, autorizar y coadyuvar todos los trámites, actos, diligencias y operaciones necesarias para desarrollar el PROYECTO, lo cual comprende pero no se limita a, suscribir las licencias de construcción y demás permisos del PROYECTO.
9. En caso que aplique, establecer en el clausulado del contrato del FIDEICOMISO LOTE los textos tendientes al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO conforme lo establecido en el literal a) numeral ii) de la cláusula decima numeral 10.1 del presente CONTRATO.

DÉCIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, en los casos en que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- ser elaborada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al **FIDEICOMISO** por parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en cumplimiento de lo establecido en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**.
 4. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** no tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
 5. Constituir como vocera del **FIDEICOMISO** hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 6. Recibir con destino al **FIDEICOMISO** los recursos provenientes del crédito constructor que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** obtenga o tramite a nombre del **FIDEICOMISO/FIDEICOMISO LOTE** para el desarrollo del **PROYECTO**, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
 7. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** sobre el bien fideicomitado.
 8. Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** reciba con destino al **FIDEICOMISO** los recursos que (i) integren los encargos fiduciarios constituidos en el **FONDO**, durante la **FASE DE PRECONSTRUCCIÓN** por los terceros interesados en adquirir la calidad de **ADQUIRENTES ADHERENTES**, de conformidad con los **ACUERDOS DE ADHESION** suscritos por ellos, y (ii) que aporten los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en virtud del respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN** durante la **FASE CONSTRUCTIVA**, en ambos casos junto con sus rendimientos, y los ponga a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en la medida que este último imparta las respectivas instrucciones de giro previo visto bueno del **INTERVENTOR**. En caso que el (los) **PARTICIPE(S) ADHERENTE(S)** presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, **ALIANZA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** aplicará el procedimiento establecido para el efecto en **ACUERDO DE ADHESIÓN**.
 9. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del **FIDEICOMISO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruya **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**:

- a) Comisiones de la **FIDUCIARIA**.
 - b) Giros ordenados por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** para el desarrollo del **PROYECTO**.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del **PROYECTO** cuando sea del caso.
 - d) Atención de costos y gastos del **FIDEICOMISO**
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**.
10. **De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIERENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIERENTE ADHERENTE respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la “Certificación Técnica de Ocupación” de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias o adelantar la protocolización de dicha certificación de manera previa al otorgamiento de la respectiva escritura de transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO.**
11. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** serán registradas en el **FIDEICOMISO**, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del **FIDEICOMISO** respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor de los **ADQUIERENTES ADHERENTES**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los **ADQUIERENTES ADHERENTES** a partir de la suscripción del instrumento público.
12. A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIERENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIERENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIERENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, sin que el respectivo **ADQUIERENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **ADQUIERENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

1. En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO de los recursos entregados por los ADQUIERENTES ADHERENTES por haberse cumplido las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA informará del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
2. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
3. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitados, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
4. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los ADQUIERENTES ADHERENTES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
6. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
8. Informar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
9. Invertir, durante toda la vigencia del CONTRATO Invertir las sumas entregadas por los ADQUIRENTES ADHERENTES y las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los términos y condiciones establecidos en los FONDOS administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y a los ADQUIRENTES ADHERENTES en la página web www.alianza.com.co.
10. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
11. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas vigentes que regulan la materia; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente CONTRATO deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
12. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto en la FASE PRECONSTRUCTIVA y en general por los ADQUIRENTES ADHERENTES, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, ALIANZA procederá informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
13. Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES semanalmente en un archivo de Excel
14. Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ADQUIRENTES ADHERENTES en la FASE PRECONSTRUCTIVA en un archivo de Excel.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

15. Remitir a los ADQUIRENTES ADHERENTES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
16. Recibir de los ADQUIRIENTES ADHERENTES los recursos que éstos entreguen con el fin de adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO y administrarlos en el FONDO. Los recursos se tendrán como recibidos por la FIDUCIARIA, previa VINCULACIÓN del ADQUIRIENTES ADHERENTES y plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes. La FIDUCIARIA sólo recibirá en dicho FONDO los recursos de los ADQUIRIENTES ADHERENTES hasta un número igual al de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO. El CONSTITUYENTE deberá remitir copia de los documentos que den certeza sobre la consignación aquí señalada, así como toda la documentación requerida debidamente diligenciadas por el ADQUIRIENTES ADHERENTES.
17. Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de las ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que no hayan surtido el proceso de VINCULACIÓN de la FIDUCIARIA o que como resultado del proceso de VINCULACIÓN la FIDUCIARIA objetivamente decida no proceder con la VINCULACIÓN del tercero adquirente de LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.
18. Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO los dineros de los ADQUIRIENTES ADHERENTES invertidos en el FONDO, junto con sus rendimientos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de lo previsto en la cláusula décima de este CONTRATO
19. Mantener a disposición de los ADQUIRIENTES ADHERENTES los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo previsto en la cláusula décima de este CONTRATO o su prórroga y no se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO previstas en la cláusula décima de este CONTRATO. b) Los ADQUIRIENTES ADHERENTES desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO. En el evento previsto en el literal a) Los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA por la inversión de los recursos en dicho FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los _____ (_____) días hábiles siguientes a la terminación del contrato. En el caso del literal b) la FIDUCIARIA descontará como sanción a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO la suma prevista en la cláusula denominada DESCUENTO POR RETIRO del presente CONTRATO y en el ACUERDO DE ADHESION y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; por lo que el saldo restante se podrá a disposición del ADQUIRIENTE ADHERENTE durante la vigencia de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA dentro de los (____) _____ días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento y durante

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento.
20. Mantener los bienes que conforman el FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 21. Enviar mensualmente al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO un extracto del movimiento de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES a la FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
 22. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO y los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, así como presentar la rendición final de cuentas al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE en el presente CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
 23. Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al ADQUIRIENTE ADHERENTE un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el FONDO durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del FONDO.
 24. Enviar al ADQUIRIENTE ADHERENTE cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato fiduciario y remitir a cada ADQUIRIENTE ADHERENTE vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del FONDO de conformidad con lo previsto en su reglamento, junto con los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
 25. La FIDUCIARIA en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
 26. La FIDUCIARIA identificará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y a los ADQUIRENTES ADHERENTES, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y los ADQUIRENTES ADHERENTES, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
 27. La FIDUCIARIA velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La FIDUCIARIA se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionados en el presente CONTRATO. La FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
28. La FIDUCIARIA dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de ALIANZA de sanciones dirigidas, la FIDUCIARIA podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La FIDUCIARIA está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
 29. La FIDUCIARIA conservará la información del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
 30. Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO las tarjetas de recaudo dentro de los _____ () días hábiles siguientes al recibo por parte de la FIDUCIARIA de la comunicación en virtud de la cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO informe sobre la selección de la(s) entidad(es) financieras con la(s) cual(es) se realizará el recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del PROYECTO que abonen los ADQUIRENTES ADHERENTES, para que una vez surtido el procedimiento de VINCULACIÓN dispuesto por la FIDUCIARIA, proceda a entregar dichas tarjetas a los ADQUIRENTES ADHERENTES.
 31. Realizar una capacitación a los funcionarios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO encargados de realizar la preventa del PROYECTO, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del PROYECTO por parte de los ADQUIRENTES ADHERENTES, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, previo proceso del VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES ADHERENTES.
 32. Remitir al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, una relación de los cheques entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES que sean devueltos a la FIDUCIARIA por cualquier causal, para que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
 33. A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRENTES ADHERENTES y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRENTE ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO sin que el

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

respectivo ADQUIRIENTE ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO aperture una inversión a nombre del ADQUIRIENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

34. Para la acreditación de las de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula décima de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
35. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.**
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES**, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO.**
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente **CONTRATO** por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA** o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**, dicha terminación operará respecto del FIDEICOMITENTE que incurrió en lo aquí previsto.
8. Solicitar al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la FIDUCIARIA.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

9. Solicitar al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **ADQUIRIENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente a los **FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de estos previstas en el presente **CONTRATO**, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del **CONTRATO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

DÉCIMA QUINTA.. DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE:

Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del presente contrato, quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ FIDEICOMITENTES APORTANTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, tendrá derecho a:

1. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / FIDEICOMITENTES APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a que la culminación de la **FASE CONSTRUCTIVA**, le sean entregados los recursos que queden en el **FIDEICOMISO**, una vez atendidos los costos y gastos del mismo, la comisión fiduciaria, y los pasivos del **FIDEICOMISO**.
2. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ FIDEICOMITENTES APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a que se le rindan los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.
3. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ FIDEICOMITENTES APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a solicitar la remoción de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.
4. EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ FIDEICOMITENTES APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá derecho a exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
5. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/ FIDEICOMITENTES APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO tendrá derecho a decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del **FIDEICOMISO**, conforme a lo establecido en este CONTRATO.
 6. Los demás derechos establecidos en este CONTRATO y en la Ley.
 7. Antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, podrá solicitar en cualquier momento la terminación del contrato fiduciario, por lo cual se realizará la devolución de los aportes realizados por el ADQUIRENTE ADHERENTE más los rendimientos por estos generados, menos los costos y gastos generados por la transferencia, sin que esto represente lugar a sanciones.

LOS ADQUIRENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los ADQUIRENTES ADHERENTES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO durante la FASE CONSTRUCTIVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRENTES ADHERENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el ACUERDO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTES ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y ALIANZA.

PARÁGRAFO TERCERO: Los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES, serán invertidos temporalmente en EL FONDO mientras el PROYECTO se encuentre en el FASE PRECONSTRUCTIVA. En los ACUERDOS DE ADHESION deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTES ADHERENTES de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

Las obligaciones que por el presente contrato contrae la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / EI FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera simplemente enunciativa.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los ADQUIRENTES ADHERENTES una vez sean entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio del resultado final del proyecto y de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no es responsable de la solicitud, trámite, expedición y ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del **PROYECTO** se requieran para su ejecución, ni del pago de los impuestos y demás conceptos que por el licenciamiento se generen, todo lo cual es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente. Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La **FIDUCIARIA** no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la **FIDUCIARIA** en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** es el conocedor y experto en la comercialización del proyecto, y cuenta con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas en sus instalaciones; la **FIDUCIARIA** delega la función realización de las entrevistas al personal del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos. El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE_/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al proyecto. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) ALIANZA desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se vinculen bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE_/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La FIDUCIARIA no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE_/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** que no hubiese sido capacitado por la FIDUCIARIA, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 10.6, queda entendido que la FIDUCIARIA es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE_/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

PARÁGRAFO TERCERO. La responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

PARÁGRAFO CUARTO. ALIANZA no contraerá responsabilidad por el destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** una vez sean entregadas al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** en el FASE CONSTRUCTIVA

PARÁGRAFO QUINTO: ALIANZA no contraerá responsabilidad por los términos y condiciones bajo los cuales el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** celebra las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**

PARÁGRAFO SEXTO: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que la **FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario, inmobiliario de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o sus asesores o los **ADQUIRENTES ADHERENTES** tomen con respecto a dichos aspectos.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las **PARTES** y, por tanto, una vez perfeccionado el presente **CONTRATO**, este podrá cederse, previa autorización escrita de la parte cedida, y de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE_/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/ DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC** instruyan a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

Los **BENEFICIARIOS** son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre el **FIDEICOMISO**.

Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE APORTANTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/ DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC**, respecto de los activos aportados por cada uno de ellos durante dicha fase.

Durante la **FASE CONSTRUCTIVA**, serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**:

Quienes suscribieron **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la **FIDUCIARIA**. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir el **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**. Lo anterior, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes.

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/, respecto de los recursos que queden en el **FIDEICOMISO** al momento de liquidar la **FASE CONSTRUCTIVA** y el **FIDEICOMISO**, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del **FIDEICOMISO**, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del **FIDEICOMISO**, y se haya hecho entrega del beneficio a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**. Estos **BENEFICIOS** estarán representados en las utilidades del **PROYECTO**, en el momento de liquidarse la **FASE CONSTRUCTIVA**.

El **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a) Por una parte, respecto de sumas de dinero hasta por valor de _____ DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ _____ MCTE)/ _____ por ciento del valor de los **ACTIVOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, en los montos y periodicidad indicados por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE _____/**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

RESPONSABLES DEL PROYECTO, una vez se acrediten las **CONDICIONES DE GIRO**, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del PROYECTO así lo permita, previo visto bueno del INTERVENTOR.

Este beneficio se establece en virtud al aporte del inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO.

El FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/DESARROLLADOR/PROMOTOR, a) Por una parte, respecto de sumas de dinero hasta por valor de _____ DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ _____ MCTE)/ _____ por ciento del valor de las enajenaciones de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, en los montos y periodicidad indicados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, una vez se acrediten las **CONDICIONES DE GIRO**, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del PROYECTO así lo permita, previo visto bueno del INTERVENTOR.

CESIONES:

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, el, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO/ DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC, deberán contar con la previa de los ADQUIRENTES y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de **ACUERDOS DE ADHESIÓN**.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los **PARTÍCIPES ADHERENTES**, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, ALIANZA podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

Si dicha cesión implica modificaciones en el responsable del desarrollo del PROYECTO conforme a lo previsto en este contrato, además requerirá la aprobación de los terceros vinculados al PROYECTO durante las citadas fases, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción.

En todo caso, cuando la cesión sea respecto del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE APORTANTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/ DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC**, el cesionario de éste deberá agotar el procedimiento de conocimiento del cliente y **VINCULACIÓN** establecido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna y cumplir con todos los requisitos del sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 DE 2014. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE APORTANTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/ DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC** se podrá realizar si no cuenta con aprobación previa y expresa de la **FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES
ADHERENTES.**

ADQUIRIENTES ADHERENTES: Serán aquellas personas que suscriban el **ACUERDO DE ADHESIÓN** y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al **FIDEICOMISO** y en virtud de lo cual adquirirían el derecho a que les sea transferido, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO**, el derecho de dominio sobre la **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**

19.1. DERECHOS DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. **A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.**
2. **A la transferencia del derecho de dominio de la ACTIVO INMOBILIARIO**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

RESULTANTE DEL PROYECTO objeto del respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este CONTRATO para el efecto.

- 3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el ADQUIRIENTE ADHERENTE en el FONDO, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado FONDO.**
- 4. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EI FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO.**
- 5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.**
- 6. En caso de existir alguna queja o reclamación el ADQUIRIENTE ADHERENTE podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero: _____.**
- 7. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la FASE PRECONSTRUCTIVA sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EI FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO.**
- 8. A que durante la FASE CONSTRUCTIVA se registren en el FIDEICOMISO como ADQUIRENTE ADHERENTE.**
- 9. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la FIDUCIARIA durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.**

LOS ADQUIRENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los ADQUIRENTES ADHERENTES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO durante la FASE CONSTRUCTIVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRENTE ADHERENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el ACUERDO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTE ADHERENTES solo podrán ceder su calidad

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ El FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y ALIANZA.

PARÁGRAFO TERCERO: Los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES, serán invertidos temporalmente en EL FONDO mientras el PROYECTO se encuentre en LA FASE PRECONSTRUCTIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTES ADHERENTES en este sentido.

19.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**:

- (i) **Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el ACUERDO DE ADHESION, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.**
- (ii) **Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ El FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del ACUERDO DE ADHESION constituido.**
- (iii) **Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.**
- (iv) **Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.**
- (v) **Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.**
- (vi) **Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

DÉCIMA NOVENA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE desista de adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de cada uno de los ACUERDOS DE ADHESIÓN que suscriban los ADQUIRIENTES ADHERENTES, descontará de la suma entregada por el ADQUIRIENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, en cada FASE del FIDEICOMISO según corresponda, de la siguiente manera: 1) Durante la FASE PRE-CONSTRUCTIVA una suma equivalente al ____% de los recursos entregados por el ADQUIRIENTE ADHERENTE, por concepto de ejercicio del derecho de desistimiento o 2) Durante la FASE CONSTRUCTIVA una suma equivalente de un porcentaje equivalente al ____% suma que en todo caso no podrá ser inferior al ____% de los recursos de los recursos entregados por el ADQUIRIENTE ADHERENTE y no podrá ser superior al 30% del valor del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, respecto del cual se ha vinculado el ADQUIRIENTE ADHERENTE.

En caso que el derecho de retiro sea ejercido por el (los) ADQUIRENTES ADHERENTES en la FASE CONSTRUCTIVA, las sumas de dinero que resulten a favor del ADQUIRIENTE ADHERENTE luego de aplicarse la sanción indicada en el numeral 2 anterior, será entregada una vez el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO debidamente facultado por el ADQUIRIENTE ADHERENTE en virtud de la suscripción del ACUERDO DE ADHESIÓN, procederá a la enajenación a título oneroso de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO respecto del cual se hallaba vinculado el ADQUIRIENTE ADHERENTE que ha desistido o se entiende desistido de conformidad con lo establecido en el ACUERDO DE ADHESIÓN. Para estos fines, ALIANZA procederá, conforme a las instrucciones que le imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, a devolver tales recursos al ADQUIRIENTE ADHERENTE siempre y cuando se haya vinculado un nuevo ADQUIRIENTE ADHERENTE respecto de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO correspondiente y este último haya aportado recursos suficientes para la realizar la mencionada devolución, ALIANZA procederá, a devolver tales recursos al ADQUIRIENTE ADHERENTE desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo ADQUIRIENTE ADHERENTE.

En cualquier caso, las sumas de dinero que llegaren a resultar a favor del ADQUIRIENTE ADHERENTE serán entregadas por la FIDUCIARIA, durante la vigencia de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, dentro de los (____) _____ días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento__y durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento, siempre y cuando se cumplan los presupuestos aquí indicados y se encuentren acreditados los recursos en EL FIDEICOMISO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA: EXCEDENTES DEL PROYECTO:

Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de la liquidación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, serán para el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / El FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO y haber cancelado la remuneración y los demás gastos del Fideicomiso y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

VIGESIMA PRIMERA REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, así:

LOS CONCEPTOS DE COMISIONES PODRAN VARIAR EN VIRTUD DE LAS NEGOCIACIONES QUE SE ADELANTEN CON EL CLIENTE

A. POR LA ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO la suma de _____ de pesos mte (\$ _____), pagadera el mes de la firma del presente contrato de fiducia. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

B. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a _____ salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

C. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente _____ (\$ _____) en _____ (____) cuotas mensuales de _____ millones de pesos (\$ _____) cada una. Esta comisión cubre hasta _____ pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de _____ M/cte (\$ _____) si se hace vía ACH o de _____ s M/Cte (\$ _____) si se hace mediante cheque.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- Una suma equivalente a _____ salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- 3.4. Una suma equivalente a _____ salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
- a. _____ salario mínimo legal mensual vigente por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar pagaderos por el Cedente.
Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** esta comisión estará a cargo del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que solicite su registro como tal en el **FIDEICOMISO**.
 - b. 3.6. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) _____ salario mínimo legal mensual vigente, por cada otrosí que deba suscribir la FIDUCIARIA a los ACUERDOS DE ADHESION cartas de instrucciones suscritas por ADQUIRENTES ADHERENTES, esta comisión estará a cargo del PARTICIPE.
 - c. Una suma equivalente a _____ salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- 26.1. Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA no se ha dado inicio a la FASE OPERATIVA, se cobrará una suma mensual equivalente a _____ salarios mínimos legales mensuales vigentes (_ SMLMV), pagaderos mes vencido.
- 26.2. Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.

En el caso de que surjan en desarrollo del **FIDEICOMISO** actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de **ALIANZA**, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y **ALIANZA**.

Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba la FIDUCIARIA, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a _____ Salario Mínimo Legal Mensual vigente.

- 26.3. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El _____ por ciento (__%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. _____ SMMLV por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a _____ salarios mínimo legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO TERCERO. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO CUARTO. Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO QUINTO. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES

PARAGRAFO SEXTO. Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda.

PARÁGRAFO SEPTIMO: cuando hubiere comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico _____ y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO NOVENO: Con la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, autoriza e instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que debite recursos de otros productos administrados

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

por la FIDUCIARIA, en los que el FIDEICOMITENTE sea titular, siempre que se presente incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria acá dispuesta, o en los casos en los que se soliciten recursos al FIDEICOMITENTE para la asunción de los costos y gastos del Patrimonio Autónomo. Para efectos de la ejecución de la instrucción anteriormente indicada, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO expresamente manifiesta a la FIDUCIARIA que no se requiere ningún requisito adicional diferente a los aquí dispuestos.

VIGÉSIMA SEGUNDA- VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

VIGÉSIMA TERCERO. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, judicial, arbitral o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO durante dicho periodo, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación con prelación a cualquier otra deducción.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cualquiera de las fases del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios,
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir, todo de acuerdo con lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO Durante las fases **PRECONSTRUCTIVA** y **CONSTRUCTIVA**, en el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados solidaria y directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien los pagarán a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos a dicho **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** y a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el **FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del **FIDEICOMISO** en los que incurra **ALIANZA**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** firma en

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**. VIGESIMA CUARTO. DURACIÓN

El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los periodos.

VIGÉSIMA QUINTO. TERMINACIÓN

El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** previo aviso a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica,
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los Inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el **PROYECTO**.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del **FIDEICOMISO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por encontrarse el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

VIGÉSIMA SEXTO. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Si no fuere posible iniciar la construcción del **PROYECTO** por cualquier circunstancia y fuere decidida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y las partes acuerdan la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, antes de alcanzadas las **CONDICIONES DE GIRO**, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituirle a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito ACUERDOS DE ADHESION con el fin de adquirir un ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA SEPTIMO. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión, por haber asumido gastos que correspondían a los FIDEICOMITENTES. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y activos remanentes se transferirán al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todos los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** comprometidas con **ADQUIRIENTES ADHERENTES** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **ALIANZA**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMISO, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES y los PARTÍCIPES antes mencionados con la firma del presente contrato o de los Contratos de Vinculación.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

VIGÉSIMA OCTAVO. INTERVENTORÍA

EL **PROYECTO** tendrá un **INTERVENTOR** de carácter técnico y administrativo designado por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA NOVENO. NOTIFICACIONES

Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE

Atención: XXXXX
Dirección: XXXXX
Teléfono: XXXXX
e-mail: XXXXX

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

Atención: XXXXX
Dirección: XXXXX
Teléfono: XXXXX
e-mail: XXXXX

La FIDUCIARIA

Atención: XXXXX
Dirección: XXXXX
Teléfono: XXXXX
e-mail: XXXXX

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, de los **BENEFICIARIOS** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **ALIANZA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
- ii. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE /FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del **FIDEICOMISO** en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

TRIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y los **FIDEICOMITENTES** en general autorizan a **ALIANZA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

finés, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

**TRIGÉSIMA PRIMERO: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE
MITIGACION DE RIESGO:**

La **FIDUCIARIA** tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** de entregar la información solicitada por la **FIDUCIARIA** para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** **ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** exige a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la **FIDUCIARIA**.

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. RIESGO OPERATIVO: Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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

TRIGÉSIMA SEGUNDO: COMITÉ FIDUCIARIO

Una vez sea registrado por parte de **ALIANZA** más de un **FIDEICOMITENTE** con facultad de impartir instrucciones, **ALIANZA** citará una reunión de quienes se encuentren registrados como **FIDEICOMITENTES**, al correo electrónico registrado en **ALIANZA**, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al **FIDEICOMITENTE**. Su funcionamiento se regirá por las normas previstas en el Código de Comercio para la Asamblea General de Accionistas de las sociedades anónimas. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de **FIDEICOMITENTES** que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el **FIDEICOMISO**, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de **FIDEICOMITENTES** que representen tal mayoría, los designará el **FIDEICOMITENTE** o **FIDEICOMITENTES** que se hagan presentes, con cualquier mayoría. Hasta tanto no se conforme de forma definitiva la integración del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

comité fiduciario, **ALIANZA** se abstendrá de llevar a cabo gestión alguna que requiera para su gestión una instrucción expresa.

TRIGÉSIMA TERCERO: MODIFICACIONES

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a un porcentaje que supere el diez por ciento (10%) del total de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, las **CONDICIONES DE GIRO**, derechos de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO**, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

En todo caso, cualquier modificación al **CONTRATO** que implique variación de fondo o esencial al mismo requerirá previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, en razón a que el presente **CONTRATO** corresponde a un contrato de adhesión o para la prestación masiva de servicios aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio _____ del _____.

TRIGÉSIMA CUARTO- LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMA QUINTO - NULIDAD PARCIAL

Si cualquier disposición de este **CONTRATO** fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y para **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio **CONTRATO** de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

TRIGÉSIMA SEXTO -ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO tiene la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del **PROYECTO**, que la **FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora del **FONDO** y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

TRIGÉSIMA SEPTIMO - INTEGRIDAD

El presente **CONTRATO** sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las **PARTES** verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y específicamente la propuesta presentada por la **FIDUCIARIA** y su aceptación por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y por tanto las **PARTES** declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

TRIGÉSIMA OCTAVO- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue proyectado, elaborado y autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

TRIGÉSIMA NOVENA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de que surjan diferencias entre las **PARTES** por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las **PARTES** dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

ESTA CLÁUSULA PODRÁ CONTEMPLAR TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO EN LA MEDIDA EN QUE LA MISMA SEA NEGOCIADA CON EL CLIENTE

CUADRAGÉSIMA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la **FIDUCIARIA** cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con la normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos, con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE APORTANTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, con la suscripción de este Contrato, autoriza a la **FIDUCIARIA** a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente **CONTRATO**, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este **CONTRATO**. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicada en la página web de la **FIDUCIARIA** www.alianza.com.co.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del **CONTRATO** por parte de los **ADQUIERENTES ADHERENTES, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante **FIDUCIARIA** para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma, en caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA- FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE,/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

En el evento que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** sea una "Persona de EEU", deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En el evento que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente. En concordancia con lo anterior, la información solicitada deberá reposar en los respectivos formatos de vinculación.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023 de 31 de Agosto de 2020.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE _____ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

En su condición de FFI, la **FIDUCIARIA** tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel, el Estándar requiere que las FFI lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas “cuentas reportables” y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de Conocimiento del Cliente, por ejemplo, Número de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local (Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN), la cual reenviará al IRS, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacciones.

La **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** o **ADQUIRIENTE ADHERENTE ADHERENTES** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día _____.

**EL FIDEICOMITENTE
CONSTITUYENTE,**

ALIANZA,

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE