

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
CARÁTULA**

<b>1</b>	<b><u>La Fiduciaria</u></b>	<p><b>Alianza Fiduciaria S.A.</b>, identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por _____ mayor de edad domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía _____ de _____ obrando en su calidad de _____ tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de _____</p> <table border="1"> <tr> <td align="center"><b>Dirección</b></td> <td></td> <td align="center"><b>Ciudad</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="4"><b>Correo Electrónico</b></td> </tr> </table>	<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>		<b>Correo Electrónico</b>			
<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>								
<b>Correo Electrónico</b>										
<b>2</b>	<b><u>El Fideicomitente Constituyente</u></b>	<p>_____ identificada con NIT., representada en este acto por _____ mayor de edad domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía _____ de _____ obrando en su calidad de _____ tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de _____</p> <table border="1"> <tr> <td align="center"><b>Dirección</b></td> <td></td> <td align="center"><b>Ciudad</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="4"><b>Correo Electrónico</b></td> </tr> </table>	<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>		<b>Correo Electrónico</b>			
<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>								
<b>Correo Electrónico</b>										
<b>3</b>	<b><u>El Fideicomitente Aportante</u></b>	<p>_____ identificada con NIT., representada en este acto por _____ mayor de edad domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía _____ de _____ obrando en su calidad de _____ tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de _____</p> <table border="1"> <tr> <td align="center"><b>Dirección</b></td> <td></td> <td align="center"><b>Ciudad</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="4"><b>Correo Electrónico</b></td> </tr> </table>	<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>		<b>Correo Electrónico</b>			
<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>								
<b>Correo Electrónico</b>										
<b>4</b>	<b><u>El Fideicomitente Desarrollador</u></b>	<p>_____ identificada con NIT., representada en este acto por _____ mayor de edad domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía _____ de _____ obrando en su calidad de _____ tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de _____</p> <table border="1"> <tr> <td align="center"><b>Dirección</b></td> <td></td> <td align="center"><b>Ciudad</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="4"><b>Correo Electrónico</b></td> </tr> </table>	<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>		<b>Correo Electrónico</b>			
<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>								
<b>Correo Electrónico</b>										
<b>5</b>	<b><u>El Fideicomitente Promotor</u></b>	<p>_____ identificada con NIT., representada en este acto por _____ mayor de edad domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía _____ de _____ obrando en su calidad de _____ tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de _____</p> <table border="1"> <tr> <td align="center"><b>Dirección</b></td> <td></td> <td align="center"><b>Ciudad</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="4"><b>Correo Electrónico</b></td> </tr> </table>	<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>		<b>Correo Electrónico</b>			
<b>Dirección</b>		<b>Ciudad</b>								
<b>Correo Electrónico</b>										
<b>6</b>	<b><u>Proyecto</u></b>	<p>Proyecto inmobiliario que estará conformado, por _____ (_____) / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m<sup>2</sup>) de (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad). <b>SE ESCOGERÁ EL TIPO DE DESCRIPCIÓN QUE INDIQUE EL CLIENTE.</b></p> <p>Los cuáles serán distribuidos y comercializados en <u>  </u> etapas así</p> <p>ETAPA 1: _____ (_____) Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m<sup>2</sup>).</p> <p>ETAPA 2: _____ (_____) Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m<sup>2</sup>).</p> <p>ETAPA 3: _____ (_____) Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m<sup>2</sup>).</p> <p>ETAPA 1: _____ (_____) 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/ la firma del presente contrato. Prorrogable por _____ veces por el mismo tiempo/(o el</p>								

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

7	<b><u>Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO</u></b>	que indique el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO) automáticamente. ETAPA 2: _____ ( _____ ) 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/ la firma del presente contrato. Prorrogable por ____ veces por el mismo tiempo/(o el que indique el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO) automáticamente.
8	<b><u>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</u></b>	Se encuentra señalado en el parágrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN
9	<b><u>Clausulas limitativas a los derechos de los FIDEICOMITENTES y ADQUIRIENTES ADHERENTES</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. <b><u>Clausula Octava – numeral 8.1 y párrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)</u></b></li> <li>b. <b><u>Clausula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales del Fideicomitente Constituyente/Fideicomitente _____ / Responsables Del Proyecto)</u></b></li> <li>c. <b><u>Clausula Decima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</u></b></li> <li>d. <b><u>Clausula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u></b></li> <li>e. <b><u>Clausula vigésima primera (Costos y Gastos)</u></b></li> </ul>

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERO. ESQUEMA FIDUCIARIO.** Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA y el FIDEICOMISO LOTE, a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

**A. FIDEICOMISO LOTE:** 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. *(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.
3. **Fideicomitente y Beneficiario:** \_\_\_\_\_
4. **Instrucciones:** Se indique irrevocablemente que:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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

- 4.1. El INMUEBLE será transferido al presente FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o adelante el procedimiento de INTEGRACIÓN.
- 4.2.
- 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. Si la estructura lo contempla, se permita la escrituración conjunta con el FIDEICOMISO LOTE de los ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO del PROYECTO.
- 4.9. \_\_\_\_\_
- 4.10. \_\_\_\_\_

**B. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.** Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO llevará a cabo el desarrollo del PROYECTO, bajo su única cuenta, riesgo 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 y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

**SEGUNDO.** Que por lo anterior, la FIDUCIARIA recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente FIDEICOMISO en calidad de **ADQUIERENTES 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.

**TERCERO.** ALIANZA en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**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.

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del FIDEICOMITENTE, responsable junto con FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia. (APLICARÁ SEGÚN LA ESTRUCTURA)
- 1.2. **ACREEDOR FINANCIERO - BANCO o ENTIDAD CREDITICIA:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del PROYECTO. (APLICARÁ SEGÚN LA ESTRUCTURA)
- 1.3. **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 vigente(s) respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso o al FIDEICOMISO LOTE y se deriven del desarrollo del PROYECTO.
- 1.4. **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., siempre dentro del marco del objeto del presente contrato.
- 1.5. **CONTRATO 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 manuscrita, mecánica o digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la SECCIÓN I y la SECCIÓN II, según dichos términos se definen a continuación:
  - 1.5.1. **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 CONTRATO 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 CONTRATO DE ADHESIÓN. En consecuencia, una vez el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este CONTRATO y en el CONTRATO DE ADHESIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO podrá disponer de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- 1.5.2. **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 **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
- 1.6. **ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de **VINCULACIÓN** en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO**, quienes se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el **FONDO**, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los **ACUERDOS ADHESIÓN**, 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**.
- 1.7. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA, es el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que aportan los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Quien se encuentra habilitado para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el encargo fiduciario a su nombre en el **FONDO**. 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**.
- 1.8. **BENEFICIARIO:** Es(Son) el(los) mismo(s) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
- 1.9. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**. Queda entendido que dicho registro como **BENEFICIARIO DE ÁREA** se llevará a cabo siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
- 1.10. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRIENTES 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**.
- 1.11. **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 responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el responsable de la construcción en los términos del presente contrato.
- 1.11.1. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto es el único responsable de la construcción y por lo 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 tal razón 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 como administradora del presente encargo

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- fiduciario 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**. (PODRÁ CAMBIAR EN LA MEDIDA EN QUE LEL CONSTRUCTOR Y ENAJENADOR DE VIVIENDA SEAN PARTES DISTINTAS).
- 1.12. **CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 1.13. **CUENTA RECAUDADORA:** Será la cuenta bancaria que aperture el FIDEICOMISO en el banco \_\_\_\_\_, en la cual se recaudarán y/o administrarán los recursos aportados por los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO**. Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, ALIANZA trasladará los recursos que conforman la CUENTA RECAUDADORA a la cuenta que indique el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** en la orden de giro. (APLICARÁ SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)
- 1.14. **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** del **PROYECTO** o de cada etapa del **PROYECTO**.
- 1.15. **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.
- 1.16. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la **FASE POSTCONSTRUCTIVA**, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al cien por ciento (100%), lo que se acreditará con un informe del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** donde conste que se la obra se ejecutó en su totalidad.. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.17. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la **FASE CONSTRUCTIVA** de cada una de las etapas del **PROYECTO** e irá hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
- 1.18. **FIDEICOMISO LOTE:** Corresponde al patrimonio autónomo que ostenta u ostentará la propiedad del **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. (APLICARÁ SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)
- 1.19. **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 \_\_\_\_\_**.
- 1.20. **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. **EI 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**. (APLICARÁ SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)
- 1.21. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Se denominará 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**. (APLICARÁ SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)
- 1.22. **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Se denominará 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

*derechos fiduciarios derivados del mismo, quien tendrá los derechos (derechos fiduciarios o derechos de beneficio y obligaciones establecidas en el presente **CONTRATO**. (APLICARÁ SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)*

**1.23. 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.

**1.24. 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 tendrán por tales al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_** y al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en las proporciones enunciadas en las correspondientes definiciones.

Con la suscripción del presente instrumento **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_** y **FIDEICOMITENTE APORTANTE** instruyen y manifiestan de manera irrevocable a **ALIANZA** para que sea el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_** quien imparta las instrucciones que se requieran en desarrollo del presente contrato fiduciario, por tanto aceptarán que las gestiones que adelante **ALIANZA** se limitarán a dar cumplimiento a las instrucciones del presente contrato y a aquellas que imparta el fideicomitente indicado, por lo que asumen las consecuencias derivadas de las mismas y por ello, carecen de la potestad de iniciar cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la presente estipulación en contra de **ALIANZA** que se pudiere derivar directa o indirectamente de las facultades aquí mencionadas. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_** y **FIDEICOMITENTE APORTANTE** saldrá a la defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** respecto de los perjuicios derivados de cualquier reclamación que se ocasione por cualquier concepto respecto de las instrucciones que imparta en desarrollo del **FIDEICOMISO** y en todo caso se obliga a sustituir a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto. (APLICARÁ SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)

**1.25. 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.

**1.26. 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](http://www.alianza.com.co).

**1.27. 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.

**1.28. 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 \_\_\_\_\_ ubicado en la \_\_\_\_\_, de propiedad de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE/\_\_\_\_\_**.

**1.29. INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del **FIDEICOMISO LOTE**, el cual será propietario del **INMUEBLE**, 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

caso que dichos derechos estén en cabeza del presente fideicomiso, los cuales en virtud de la integración se restituirán al EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO/LOS FIDEICOMITENTES/ 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/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 CONSTRUCTIVA; 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 )

**1.30. INTERVENTOR** (ESTA DEFINICIÓN CAMBIARÁ EN LA MEDIDA EN QUE EL ESQUEMA NO CONTEMPLE 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. 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. 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, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

**1.31. 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 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. (APLICARÁ SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)

**1.32. 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, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato.

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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- 1.33. **RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Son conjuntamente EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_, EL \_\_\_\_\_. (SE DILIGENCIARÁ SEGÚN CORRESPONDA LA ESTRUCTURA QUE PRESENTE EL CLIENTE.)
- 1.34. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO realizará la transferencia jurídica del PROYECTO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, 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.
- 1.35. **VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la FIDUCIARIA para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción 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 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.
- 1.36. **SUBCUENTA COMPONENTE INMOBILIARIO VIVIENDA:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda del PROYECTO, por tanto, es claro, que es responsabilidad exclusiva de los FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, entregar a la FIDUCIARIA toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de esta subcuenta contable. Los registros contables que realice Alianza fiduciaria en esta subcuenta se realizarán de acuerdo con las instrucciones que otorgue el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO.
- 1.37. **SUBCUENTA COMPONENTE COMERCIAL:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de comercio del PROYECTO, por tanto, es claro, que es responsabilidad exclusiva de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, entregar a la FIDUCIARIA toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de esta subcuenta contable. Los registros contables que realice Alianza fiduciaria en esta subcuenta se realizarán de acuerdo con las instrucciones que otorgue los FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO.

**SEGUNDA.MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

- 2.1 El desarrollo del PROYECTO, 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.
- 2.2 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 llegue a requerir de parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES o del mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 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 se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este CONTRATO se efectúa en El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente **CONTRATO** (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como con 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, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, por lo cual 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**; (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) 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, conforme a dichas licencias y permisos 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**; (vii) 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 y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) 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; (ix) 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 él (los), 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 y (x) Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.

- 2.4 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.
- 2.5 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.
- 2.6 En el evento en que el **CONSTITUYENTE** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, 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 endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- 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.
- 2.8** La **FIDUCIARIA** realizó entrevista al **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), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- 2.9** La **FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este **CONTRATO** manifiesta que en la página web [www.alianza.com.co](http://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 **CONTRATO DE ADHESIÓN** y el reglamento del **FONDO**.
- 2.10** 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**.
- 2.11** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** manifiesta que **ALIANZA**, lo 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 mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)
- 2.12** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** con la suscripción del presente contrato declara que conoce y acepta los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** con la suscripción del presente contrato asume total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el ADMINISTRADOR DE CUENTA o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, ADMINISTRADOR DE CUENTA y los usuarios creados por él, en consecuencia el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 2.14** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** mediante el presente contrato nombra como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** a: \_\_\_\_\_, identificado con \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_, con correo electrónico \_\_\_\_\_ y número de celular \_\_\_\_\_ y declara que el mismo es su entera confianza.
- 2.15** La **FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este **CONTRATO** manifiesta que en la página web [www.alianza.com.co](http://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 **CONTRATO DE ADHESIÓN** y el reglamento del **FONDO**.
- 2.16** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** manifiesta que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia
- El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

inmobiliaria y el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO y de los ADQUIERENTES ADHERENTES del quien los puede consultar en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

- 2.17 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 el punto de equilibrio establecido directamente por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del PROYECTO conforme al estudio de prefactibilidad entregado por este.

**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, y mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente CONTRATO le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente CONTRATO, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.
2. **ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los ADQUIERENTES ADHERENTES en la CUENTA RECAUDADORA, los cuales serán invertidos temporalmente en EL FONDO.
3. A través del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE que lo conforma / que hace parte del FIDEICOMISO LOTE, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO desarrolle el PROYECTO, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
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 CONTRATO 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)l PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO y previamente incorporadas al

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**FIDEICOMISO / FIDEICOMISO LOTE** 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** 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo.

- Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** traslade los recursos que conforman la **CUENTA RECAUDADORA** a la cuenta que indique el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** en la orden de giro. (APLICARÁ SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)
- Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO**, dentro de los plazos previstos en el presente **CONTRATO**, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, 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 SEGUNDO:** En virtud de lo anterior, **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara que la finalidad y el objeto del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1070 de junio de 2019, los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad y objeto exclusivo del **FIDEICOMISO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado \_\_\_\_\_. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara que la totalidad del desarrollo del **PROYECTO** que se efectúa a través del **FIDEICOMISO** no excederá el plazo de diez (10) años.

En virtud de lo anterior, **ALIANZA** expedirá la certificación de que trata el numeral 2 del artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

**PARÁGRAFO TERCERO:** 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)

**PARÁGRAFO 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**FIDUCOMISO 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 a: (i) Estudios de factibilidad del **PROYECTO**, presupuesto, flujo de caja; (ii) Estudios técnicos; (iii) Licencias de urbanismo, construcción, ambientales; (iv) Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados; (v) Programa general del **PROYECTO**; (vi) Estructuración financiera del **PROYECTO**; (vii) Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación; (viii) Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra; (ix) Reglamento de Propiedad Horizontal; (x) Contratos o subcontratos suscritos con terceros; (xi) 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: Aspectos Excluidos Del Objeto:** Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de **ALIANZA** como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes: (i) 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; (ii) Adelantar, directamente o por interpuesta persona el diseño, la supervisión técnica o administrativa, comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**; (iii) La administración física del **ACTIVO**, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc y (iv) 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.

**PARÁGRAFO SEXTO:** 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.

**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 INTEGRACIÓN o SI EL CONTRATO ES CONSTITUIDO POR DOCUMENTO PRIVADO** - 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 \_\_\_\_\_**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**5.1 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 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:

**5.2 TRADICIÓN:** \_\_\_\_\_

**5.3 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 LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO LOTE / EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE APORTANTE FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegará a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

**PARÁGRAFO 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 **ADQUIRENTES ADHERENTES** 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**. y (v) Los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO 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 de los **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 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:** 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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**. *(ESTO APLICARÁ EN EL EVENTO EN QUE NO EXISTA FIDEICOMISO LOTE O SE TENGA PREVISTA UNA INTEGRACIÓN)*

**PARÁGRAFO QUINTO:** 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 SEXTO:** 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 SEPTIMO:** 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 OCTAVO:** **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 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 fideicomitados.

**PARÁGRAFO NOVENO:** **EL FIDEICOMISO LOTE/EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / EL FIDEICOMITENTE APORTANTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** transferirá el inmueble a título de adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslativo del dominio, 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**SÉXTA.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**, 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.

**SÉPTIMA.CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES**

*(ESTE TEXTO PODRÁ AJUSTARSE SI EL CONTRATO CONSTA POR ESCRITURA PUBLICA)*

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 **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:

**7.1. 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.

**7.2. 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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

**7.3. 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.

**7.4. 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**.

**OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO**

El **PROYECTO** será desarrollado mediante dos fases: i) **PRE CONSTRUCTIVA**; ii) **FASE CONSTRUCTIVA** y iii) **FASE POSTCONSTRUCTIVA** cuyas finalidades se indican a continuación:

**8.1. 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** deberán suscribir los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** en los que se designe al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** y en el evento en que éste 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**; dichos recursos serán entregados a su favor. 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 CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

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

	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el <b>PROYECTO</b> 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:
--	--

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

<p align="center"><u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u></p>	<p><i>SE ESCOGERÁ UNA DE LAS SIGUIENTES OPCIONES SEGÚN LO PREVISTO POR EL CLIENTE (opción 1) la transferencia al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMISO LOTE o a través de un vehículo en el cual el mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO sea el controlante; (opción 2) (ii) Que se lleve a cabo la INTEGRACIÓN del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO LOTE; (opción 3) 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) <b>SE ESCOGERÁN ALGUNAS DE LAS SIGUIENTES:</b> (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/ del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/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 / (SE DEBERÁ INDICAR LA ETAPA QUE INICIALMENTE SE ESTÁ COMERCIALIZANDO o el PROYECTO EN GENERAL) PROYECTO/ (3) proceda 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 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.</i></p>
	<p>La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a <b>ALIANZA</b>.</p>
	<p>La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el <b>PROYECTO</b>, con fecha de expedición no mayor a treinta (30)/<i>pueden ser más</i> días de antelación a su radicación, suscrito 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 <b>PROYECTO</b>, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los <b>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</b> del <b>PROYECTO</b> a los <b>ADQUIRIENTES ADHERENTES</b>.</p>
	<p>La existencia y entrega a <b>ALIANZA</b> de la licencia de construcción del <b>PROYECTO</b> debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b>.</p> <p>La existencia y entrega a <b>ALIANZA</b> del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p>

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

<p><b>Condiciones Técnicas:</b></p>	<p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del <b>PROYECTO</b>, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, <i>(ESTA CONDICIÓN SÓLO SERÁ TENIDA EN CUENTA EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA)</i>.</p> <p>La entrega a <b>ALIANZA</b> de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación 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.</p> <p>La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del <b>PROYECTO</b> debidamente suscrita por el representante legal del <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b>, y certificada por el <b>INTERVENTOR</b>.</p> <p>La presentación a <b>ALIANZA</b> 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 <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b>, 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 <b>PROYECTO</b>, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el <b>FIDEICOMISO</b>.</p>
<p><b>Condiciones Financieras</b></p>	<p>(opción 1) <i>ACUERDOS DE ADHESIÓN</i> cuyos compromisos de pago que equivalgan a un porcentaje de _____ por ciento (_____% ) o la suma de (_____) respecto del monto estimado para las ventas <b>PROYECTO</b>.</p> <p>(opción 2) <i>ACUERDOS DE ADHESIÓN</i> que representen la adquisición de por lo menos el _____ por ciento (_____% ) o un número de (____) de las unidades privadas.</p> <p>(opción 3) _____ (_____) <i>ACUERDOS DE ADHESIÓN</i> que correspondan al _____ por ciento (_____% ) o un número de _____ metros cuadrados que conforman el <b>PROYECTO</b> (que conformen cada etapa <b>EN CASO QUE APLIQUE</b>, junto con sus correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los <b>ADQUIRIENTES ADHERENTES</b> en el <b>FONDO</b>, en las cuales designen al <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b> como <b>BENEFICIARIO</b> de los recursos en el evento que éste último cumpla con las <b>CONDICIONES DE GIRO</b>. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las <b>CONDICIONES DE GIRO</b> las unidades inmobiliarias que el <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b> se haya reservado para sí. El referido <i>porcentaje/número</i> ha sido establecido por el <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b>, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del <b>PROYECTO</b>.</p> <p>(SE ESCOGERA UNO O VARIAS DE LAS SIGUIENTES OPCIONES SEGÚN LO QUE INDIQUE EL CLIENTE) 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 <b>FIDUCIARIA</b> la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la <b>FIDUCIARIA</b> el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) si la fuente de financiación es la inversión por</p>

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

	<p>parte de un patrimonio autónomo que esté debidamente constituido en Colombia conforme a la normatividad aplicable, se debe entregar a la <b>FIDUCIARIA</b> el documento o compromiso de inversión en el cual dicho patrimonio autónomo se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iv) el aporte de los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del PROYECTO por parte del <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b> al fideicomiso; y/o (v) la entrega de una certificación del representante legal del <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b> y su revisor fiscal declarando de la existencia de los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto; y/o (vi) certificación de mejoras realizadas en el PROYECTO directamente por el <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o FIDEICOMITENTE _____ y/o RESPONSABLES DEL PROYECTO</b> equivalentes a un porcentaje de obra del ____ por ciento (____%), dicha certificación deberá estar suscrita por el representante legal del <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o FIDEICOMITENTE _____ y/o RESPONSABLES DEL PROYECTO</b>, su revisor fiscal y el INTERVENTOR/PERITO AVALUADOR (<i>LA CERTIFICACIÓN AQUÍ INDICADA PODRÁ ESTAR SUSCRITA ÚNICAMENTE POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMITENTE Y SU REVISOR FISCAL – SE PODRÁ OBIAR LA FIRMA DEL INTERVENTOR O AVALUADOR) – PODRÁN ESTIPULARSE OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN</i></p>
<u>Otros</u>	<p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los <b>ADQUIRIENTES ADHERENTES</b> que son tenidos en cuenta con los <b>ACUERDOS DE ADHESIÓN</b> que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al <b>ENCARGO FIDUCIARIO</b> en virtud de lo establecido en sus <b>ACUERDOS DE ADHESIÓN</b>.</p> <p>La designación del <b>INTERVENTOR</b> del <b>PROYECTO</b>.</p> <p>Que el <b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE _____/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b> haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente <b>CONTRATO</b>.</p>

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Durante este periodo **ALIANZA** podrá poner a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los recursos propios que éste ha aportado al FIDEICOMISO con destino al **PROYECTO**, para lo cual bastará la simple instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO** para cada etapa del **PROYECTO**, dentro de los plazos previstos en la caratula del presente contrato, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de éstos 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 y serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO, contados desde la fecha del vencimiento indicado y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. (*ESTA REDACCIÓN APLICARÁ CUANTAS ETAPAS TENGA EL PROYECTO Y PODRÁ VARIAR EN LA MEDIDA EN QUE LA ACTIVACIÓN DE LA ETAPA SE PUEDA REALIZAR POR NOTIFICACIÓN DEL FIDEICOMITENTE*)

**PARÁGRAFO TERCERO:** **ALIANZA** entregará al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** los recursos que integren el encargo siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las **CONDICIONES DE GIRO** para cada etapa / del **PROYECTO**, (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación y (iii) **ALIANZA** procederá informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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.

**PARÁGRAFO CUARTO:** 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

**PARÁGRAFO QUINTO:** 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** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**, salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** 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 cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Por el contrario, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al **CONTRATO DE ADHESIÓN** haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del **CONTRATO**.

**8.2. 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** y a partir de dicho momento 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**, 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 SIGUIENTE PROCEDIMIENTO DE GIROS PODRÁ VARIAR SEGÚN LA NEGOCIACIÓN ENTRE LA FIDUCIARIA Y EL CONSTRUCTOR)

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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.

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 cual podrá ser tramitado y aprobado por el "ADMINISTRADOR DE CUENTA" a través de la plataforma Mi Fiducia.

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 [www.alianzaenlinea.com.co](http://www.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 según el acuerdo de niveles de servicio o dos días hábiles después de 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 y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO. Si 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.

**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 presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** contará con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien él determine y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO/cada etapa del PROYECTO es de (\_\_\_\_\_) meses contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO/cada etapa.

**NOVENA 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 DIVIDIDAS 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 SEGÚN LAS DIFERENTES CALIDADES Y ROLES DE LAS PARTES DEL CONTRATO.*

**9.1. 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 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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 8° 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 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 ADHESIÓN**, 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 recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** según corresponda, (v) entregar copia del presente **CONTRATO** a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la **FIDUCIARIA**.
10. Suministrar por intermedio del **INTERVENTOR** o de manera directa **mensualmente/trimestralmente a ALIANZA y a los ADQUIRENTES 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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 **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la **SUBCUENTA COMPONENTE COMERCIAL** o a **LA SUBCUENTA COMPONENTE INMOBILIARIO VIVIENDA**.
12. Abstenerse de recibir de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**, por lo tanto queda expresamente prohibido al **CONSTITUYENTE** recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
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.)*
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 **CONTRATO 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** 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. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, 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**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- a. Suscribir el anexo único.
  - b. Designar al **ADMINISTRADOR DE CUENTA** mediante el presente contrato y posteriormente, en caso que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante **ALIANZA** indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
  - c. Adelantar directamente, por medio del **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
  - d. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
  - e. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
  - f. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para la plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)
  - g. Designar ante **ALIANZA** el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** conforme lo establecido en el presente contrato.
20. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava 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, que podrá ser instruido y aprobado por el “**ADMINISTRADOR DE CUENTA**” desde el Portal Mi Fiducia, 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.alianzaenlinea.com.co](http://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 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 **CONTRATO 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 o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

23. 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).
24. 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 octava del presente **CONTRATO** se tengan por cumplidas.
25. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este **CONTRATO** y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
26. 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.**
27. 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.
28. 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**.
29. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente **CONTRATO**, las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la 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.
30. 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.
31. 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.
32. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
33. 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.**
34. **Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente CONTRATO.**
35. 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

36. 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.
37. 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.
38. 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.
39. 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.
40. 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.
41. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
42. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
43. 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.
44. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
45. 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. Lo descrito anteriormente no aplicará si ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorga un poder al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
46. 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.
47. 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 CONTRATO DE ADHESIÓN.
48. 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 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
49. 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.

50. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.
51. 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.
52. Indicar a la FIDUCIARIA los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
53. 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.

**9.2 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 INTEGRACIÓN 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.
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. 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.
8. 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. INSTRUCCIONES**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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 ser elaborada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. 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 entregarse 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**.
4. 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.
5. 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. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso **ALIANZA** podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco al **FIDEICOMITENTE**, por razones de eficiencia y costos.
6. 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.
7. 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 siguiente orden de prelación, pagos que se efectuarán 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**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

8. 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 **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO 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.
9. 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 inmobiliaria a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** a partir de la suscripción del instrumento público.
10. A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, sin que el 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.
11. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, aperture la **CUENTA RECAUDADORA**, en los términos instruidos por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, para los recaudos de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
12. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de **ALIANZA**, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - **DIAN** lo solicite.

**DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**

**ALIANZA** tiene las siguientes obligaciones:

- 11.1 Entregar al **CONSTITUYENTE** las tarjetas de recaudo cuando aplique.
- 11.2 A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el 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.
- 11.3 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- 11.4 Mantener a disposición de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este **CONTRATO** o su prórroga y no se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, 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. b) Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** desistan del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

negocio o incumplan los pagos acordados con el **CONSTITUYENTE**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el CONTRATO DE ADHESIÓN; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **CONSTITUYENTE**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRIENTES ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO.

- 11.5 En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES por haberse cumplido las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA informará a los ADQUIRENTES ADHERENTES 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.
- 11.6 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.
- 11.7 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 fideicomitidos, 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.
- 11.8 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.
- 11.9 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.
- 11.10 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.
- 11.11 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.
- 11.12 Invertir, durante toda la vigencia del CONTRATO 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- 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](http://www.alianza.com.co).
- 11.13 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.
- 11.14 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 o cualquier medio tecnológico
- 11.15 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.
- 11.16 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.
- 11.17 Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de los 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.
- 11.18 Enviar mensualmente o permitir el acceso a dicha información a través de un portal tecnológico. al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO un extracto del movimiento de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES a la FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
- 11.19 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.
- 11.20 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.
- 11.21 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.
- 11.22 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 11.23 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.
- 11.24 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 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.
- 11.25 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.
- 11.26 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.
- 11.27 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.
- 11.28 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.
- 11.29 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 respectivo ADQUIRENTE 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 ADQUIRENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.30 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 octava de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 11.31 Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**DÉCIMA SEGUNDA.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**.
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**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**DÉCIMA TERCERA.  
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 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 CONTRATO 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 CONTRATO 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

PARÁGRAFO TERCERO: En los ACUERDOS DE ADHESION deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTES ADHERENTES de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

**DÉCIMA CUARTA. 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 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 / EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Además de lo previsto en el párrafo tercero de la cláusula cuarta del presente contrato, 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 presenciales o por medio de cualquier medio tecnológico ; 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 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 11.6, 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**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 los términos y condiciones bajo los cuales el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** celebra las PROMESAS DE COMPRAVENTA o cualquier documento adicional que suscriba 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**

**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:

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** dejar en claro frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO , pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa 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 los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el saneamiento de ley.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** una vez sean entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- 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 **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 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 constitución de la garantía hipotecaria y/ mobiliaria que puede prestar el presente FIDEICOMISO en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 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
- 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.
- La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO
- 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.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del PROYECTO.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al PROYECTO.
- 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.
- 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.
- 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.

**DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:**

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.

**(LOS BENEFICIOS PODRAN VARIAR SEGÚN LA NEGOCIACIÓN DEL CLIENTE POR LO CUAL NO ES PARTE DE LOS TEXTOS ADHESIVOS)**

El FIDEICOMITENTE APORTANTE ha pactado bajo su única y exclusiva responsabilidad con **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, sin que ALIANZA como sociedad y como vocera y administradora del FIDEICOMISO hayan tenido injerencia alguna, los siguientes beneficios: a) Por una parte, respecto de sumas de dinero hasta por valor de

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_/ 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./ b) Podrán adquirir la calidad de **ADQUIRENTES ADHERENTES** en relación con la unidades inmobiliarias que para el efecto se acuerden entre estos y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE **FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**

Por tanto la responsabilidad de ALIANZA se limitará a efectuar el registro de los FIDEICOMITENTES APORTANTES como BENEFICIARIOS en los términos que sobre el particular instruya el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE **FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o a efectuar el giro de los recursos señalados anteriormente en los términos señalados.

Teniendo en cuenta lo anterior FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE **FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** con la suscripción del presente documento se obliga a mantener indemne y sustituir procesal y económicamente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad y como vocera y administradora del FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ frente a cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la estipulación precedente, obligándose en consecuencia a sufragar los costos y gastos que pudieren generarse con ocasión de los mismos incluyendo pero sin limitarse a gastos de abogados, costos y gastos procesales, multas, sanciones o condenas.

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:**

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 cesión requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los **ADQUIRENTES ADHERENTES** que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

**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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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** o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa de los ADQUIRENTES ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistirse de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO 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 PARTICIPES 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 de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

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.

**DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.**

**ADQUIRENTES ADHERENTES:** Serán aquellas personas que suscriban el **CONTRATO 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN**

**16.1. DERECHOS DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES:** Además de otros establecidos en el presente contrato, los **ADQUIRENTES 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 RESULTANTE DEL PROYECTO** objeto del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, se haya legalizado el reglamento de propiedad

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

- 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 ADQUIRENTE 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 ADQUIRENTE 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 CONTRATO 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 CONTRATO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTE ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EI FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y ALIANZA.

## **16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.**

Las siguientes son obligaciones de los ADQUIRENTES ADHERENTES:

1. Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el CONTRATO DE ADHESION, a través de la CUENTA RECAUDADORA, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar recursos al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EI FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO como consecuencia de la prohibición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EI FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO de recibir recursos de los ADQUIRENTE ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del presente CONTRATO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

3. 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 CONTRATO DE ADHESION constituido.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO DE ADHESIÓN.
6. 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.
7. Suscribir los documentos conexos con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO. Queda entendido que el FIDEICOMISO, ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y el ADQUIRIENTE ADHERENTE.

**DÉCIMA SÉPTIMA. 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, asumirán las sanciones establecidas en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los ACUERDOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y el ADQUIRIENTES ADHERENTES, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia.

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 establecida en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los ACUERDOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente CONSTITUYENTE y el **ADQUIRIENTES ADHERENTE**, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia, previo descuento de los 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 puestos a disposición del ADQUIRIENTE ADHERENTE durante la vigencia de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contados desde la fecha de radicación por

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO del correspondiente desistimiento ante ALIANZA y durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contados a partir de la fecha de radicación del correspondiente desistimiento FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

**DÉCIMA OCTAVA. 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 (PODRÁ ESTABLECERSE ENTREGA DE EXCEDENTES A LA LIQUIDACIÓN DE CADA ETAPA), 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**.

**DÉCIMA NOVENA. 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.
- 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.
- Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE  
\_\_\_\_\_ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**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 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. VALOR DEL CONTRATO**

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

**VIGÉSIMA PRIMERA. 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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.
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 pagará 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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 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.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 (6°) y décimo primero (11°) 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 y/o al ACREEDOR FINANCIERO 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 fideicomitados, 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.

**PARÁGRAFO.** - El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, EL EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO no lo podrá dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la FIDUCIARIA, sin la autorización previa y por escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO

**VIGÉSIMA CUARTA. 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 acordaran la liquidación anticipada del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**PATRIMONIO AUTONOMO**, antes de alcanzadas las **CONDICIONES DE GIRO**, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituírle a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituírle al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /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 QUINTA. 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 **ADQUIRENTES 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 **ADQUIRENTES 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.

**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 SEXTA. INTERVENTORÍA**  
**(APLICARÁ SEGÚN NEGOCIACIÓN CON EL CLIENTE)**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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 SÉPTIMA. NOTIFICACIONES**

Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las direcciones indicadas en la caratula del presente contrato.

**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:

- 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.

**VIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE  
\_\_\_\_\_ Y ALIANZA FIDUCIARIA 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 fines, 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.

**VIGÉSIMA NOVENA: 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 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

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. COMITÉ FIDUCIARIO**

*(ESTE TEXTO PODRÁ AJUSTARSE SEGÚN REQUERIMIENTO DEL CLIENTE)*

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 a **ALIANZA** todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al **FIDEICOMITENTE**, tendrá la facultad de decidir sobre la realización de modificaciones al presente contrato. 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 cronológicamente numeradas firmadas por el presidente y el secretario de la respectiva reunión. 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 comité fiduciario, **ALIANZA** se abstendrá de llevar a cabo gestión alguna que requiera para su gestión una instrucción expresa.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES**

*(EL PRESENTE CONTRATO PODRÁ MODIFICARSE A FIN DE INCORPORAR LOS REQUERIMIENTOS QUE REQUIERAN LOS FINANCIADORES DEL PROYECTO)*

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 establecidas en este contrato, requerirá la previa **aprobación/notificación** de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

**PARÁGRAFO: Las modificaciones al presente Contrato que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. NULIDAD PARCIAL**

Si cualquier disposición de este **CONTRATO** fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere 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 ADQUIRENTES 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 CUARTA. 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.

**TRIGÉSIMA QUINTA. 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 SEXTA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA**

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue 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 SÉPTIMA- 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

ESTA CLAUSULA PODRA CONTEMPLAR TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO EN LA MEDIDA EN QUE LA MISMA SEA NEGOCIADA CON EL CLIENTE

**TRIGÉSIMA OCTAVA - 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](http://www.alianza.com.co).

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 **ADQUIRIENTES 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.

**TRIGÉSIMA NOVENA. 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.

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

En el evento que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o **EL ADQUIRIENTE 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.

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 de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea del caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día \_\_\_\_\_.

**EL FIDEICOMITENTE  
CONSTITUYENTE,**

**ALIANZA,**

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008 de 10 de noviembre de 2021.