

PROYECTO []
ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
[] **DEL PROYECTO**

“ [] ”
No. [TAG_NUMERO_ENCARGO]

CLÁUSULAS LIMITATIVAS

Conforme a las estipulaciones previstas en el presente documento, las siguientes son limitaciones a los derechos de los **CONSTITUYENTES** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, las cuales manifiestan conocer y aceptar al momento de celebración del presente acuerdo de adhesión:

1. El desarrollo del proyecto inmobiliario, será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
2. La **FIDUCIARIA** recibe y administra los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias (los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**) del **PROYECTO** propuesto por el **CONSTITUYENTE**, hasta tanto logre acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este **ACUERDO DE ADHESIÓN**, dentro del término dispuesto en el numeral octavo (8) de las **DISPOSICIONES** del presente documento. En el momento en el cual el **CONSTITUYENTE** acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES** podrá disponer

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

de los recursos depositados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES.**

3. El **CONSTITUYENTE** es el “Constructor” y el “Enajenador” del **PROYECTO** según el significado que a los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **CONSTITUYENTE** las obligaciones de Constructor y de Enajenador, bajo los términos de la mencionada ley. **ALIANZA** ni como sociedad ni como administradora del encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **CONSTITUYENTE.**
4. En el evento en que el **CONSTITUYENTE** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones del promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
5. **EL CONSTITUYENTE** entregará las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado previamente a la **FIDUCIARIA.**
6. **El CONSTITUYENTE ADHERENTE** ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no al **CONSTITUYENTE, directamente o por medio de sus**

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

promotores, agentes o empleados, El **CONSTITUYENTE** se abstendrá de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos dinerarios de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en vincularse al **PROYECTO** durante la vigencia del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

7. Los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que desistan del 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 Abierto Alianza, **asumirán como sanción a favor del **CONSTITUYENTE** la suma prevista en el numeral décimo tercero (13) de las DISPOSICIONES del ACUERDO DE ADHESIÓN** relativa a la **PENA POR RETIRO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, recursos que se pondrán a disposición del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento
8. 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.

9. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en el Fondo Abierto Alianza.

10. **DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO:** En el evento en que el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** desista de adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO** antes del vencimiento del plazo señalado en el numeral octavo (8) de las disposiciones del ACUERDO DE ADHESIÓN, la **FIDUCIARIA**, en virtud de cada uno de los acuerdos de vinculación que suscriban los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, descontará de la suma entregada por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, una suma equivalente al % de los recursos entregados por el **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, por concepto de ejercicio del derecho de desistimiento por parte del **CONSTITUYENTE ADHERENTE**. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **CONSTITUYENTE**, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que el **CONSTITUYENTE** le notifique dicha circunstancia a la **FIDUCIARIA**.

11. El **CONSTITUYENTE** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES o del mismo CONSTITUYENTE, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

Fase o etapa del PROYECTO: _____

Unidad: TAG_NUMERO_INMUEBLE

Yo, (nosotros)

[TAG_TERCERO_NOMBRE]

actuando en nombre propio (el “**CONSTITUYENTE ADHERENTE**”) manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha _____ (____) de _____ de _____ aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019** y publicado en la página web de ALIANZA (el “**CONTRATO**”), respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo, a través del cual se constituyó el Encargo Fiduciario denominado _____, por parte de la sociedad _____ (el “**CONSTITUYENTE**” o el “**BENEFICIARIO CONDICIONADO**” según lo previsto en el presente documento) para llevar a cabo la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado _____ (el “**PROYECTO**”), respecto del cual me encuentro interesado en adquirir una unidad inmobiliaria, razón por la cual, mediante el presente documento (el “**ACUERDO DE ADHESIÓN**”) confiero mandato con representación a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (“**FIDUCIARIA**” o “**ALIANZA**”), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes

DISPOSICIONES

1. Recibir los aportes, y el valor de la cuota inicial, los cuales realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1 de este **ACUERDO DE ADHESIÓN**. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente y exista la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes, todo previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la **FIDUCIARIA**. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con **ALIANZA**, el **CONSTITUYENTE** se abstendrá de entregarme tarjetas de recaudo, por lo que en el evento en el que la **FIDUCIARIA** detecte que he depositado recursos de terceros no vinculados será una causal para terminar inmediatamente el **ACUERDO DE ADHESIÓN**

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019**.

2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (el "**FONDO**") administrado por la **FIDUCIARIA** de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador.

3. Poner a disposición del (CONSTITUYENTE / FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por cuenta del CONSTITUYENTE / FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA – Según aplique) (en adelante el **BENEFICIARIO**), de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO**, los dineros entregados y administrados en el **FONDO** junto con sus rendimientos, cuando acredite el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos (las "**CONDICIONES**") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el **CONTRATO** y en el numeral octavo (8) de las **DISPOSICIONES** del presente ACUERDO DE ADHESIÓN en virtud de la información suministrada por el **CONSTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las **CONDICIONES** señaladas en el presente documento de vinculación, o (ii) si las mencionadas **CONDICIONES** no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el **CONSTITUYENTE** se tendrá como **Beneficiario Condicionado** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las **CONDICIONES**.

4. Las **CONDICIONES** a ser acreditadas por el **CONSTITUYENTE** dentro del término dispuesto en el **CONTRATO** y en el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** son las siguientes respecto de las cuales la **FIDUCIARIA** validará y me (nos) informará su cumplimiento:

4.1. Condición Jurídica: Allegar a la **FIDUCIARIA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. (*ESTA CONDICIÓN SÓLO SERÁ TENIDA EN CUENTA EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA*).

4.2. Condición Jurídica: Allegar el Folio de Matricula Inmobiliaria con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario en el que conste que el (los) terreno(s) en el(los) cual(es) se va a desarrollar el **PROYECTO** fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que exige la ley para este tipo de negociaciones bien sea directamente por el **CONSTITUYENTE** o a través de un vehículo en el cual al mismo **CONSTITUYENTE** sea el controlante.

4.3. Allegar un estudio de títulos del(los) inmueble(s) en el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su expedición, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable, en el que conste expresamente que la tradición es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que no pesan gravámenes, limitaciones o situaciones de carácter legal que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**, o la transferencia de las Unidades Inmobiliarias a favor de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**

4.4. Que se hayan dado las condiciones técnicas del **PROYECTO**, esto es la existencia y entrega a la **FIDUCIARIA** de la licencia de construcción debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo **CONSTITUYENTE**. En todo caso, bajo ninguna circunstancia el titular de la licencia podrá ser **ALIANZA** o el Encargo Fiduciario.

4.5. Que se hayan dado las condiciones financieras del **Proyecto**, esto es: (i) que la **FIDUCIARIA** reciba copia de por lo menos [] () acuerdos de vinculación al **CONTRATO**, suscritas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, correspondientes a los encargos fiduciarios

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

individuales constituidos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** del **PROYECTO** en el **FONDO** por un monto correspondiente a [] en los cuales los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** designen al **CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES**, las unidades inmobiliarias que el **CONSTITUYENTE** se haya reservado para sí.

4.6. Que el **CONSTITUYENTE** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, a que alude el **CONTRATO**.

4.7. Que se haya establecido la fuente de financiación del **PROYECTO** por parte del **CONSTITUYENTE**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito, que deberá ser en todos los casos vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha fuente se acreditará con la presentación de la carta de aprobación del crédito constructor suscrita por la respectiva entidad vigilada o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación.

4.8. La entrega de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del **PROYECTO**, debidamente suscrita por el representante legal del **CONSTITUYENTE**.

4.9. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que son tenidos en cuenta junto con los acuerdos de vinculación al **CONTRATO** que dan cumplimiento de la condición indicada en el numeral 4.5 anterior y los recursos por ellos aportados al Encargo Fiduciario en virtud de lo establecido en sus acuerdos de vinculación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al ser el **BENEFICIARIO** un patrimonio autónomo, deberá acreditarse la existencia del mismo mediante una certificación expedida por la sociedad fiduciaria que obra como su administradora y vocera, en la que se indique fecha de constitución, objeto y fideicomitente que en todo caso tendrá que ser el mismo **CONSTITUYENTE**. (Esta condición aplica cuando el Beneficiario sea un fideicomiso)

5. Declaro Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el CONSTITUYENTE, y que serán éstas (las CONDICIONES) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES.

6. Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

Proyecto. Así mismo, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** accederá a los rendimientos producidos por mis(nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

7. El **BENEFICIARIO** se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**.

8. Las **CONDICIONES** deben acreditarse en el término de [_____] (__) meses contados desde [_____] , término que se prorrogará automáticamente por [__] (__) sola vez y por un término de [__] meses, término que ha sido establecido por el **CONSTITUYENTE** en el **CONTRATO**.

9. Si no se acreditan las **CONDICIONES** en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), **ALIANZA** así me lo informará y restituirá a mi(nuestro) favor o pondrá a mi(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el FONDO. En consecuencia, se deberá realizar el giro de los recursos correspondientes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidos dichos recursos. Transcurrido un (1) mes desde la fecha en que haya (hayamos) sido notificado(s) de la no acreditación de las Condiciones, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos por mi(nosotros) entregados junto con sus rendimientos.

10. En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES**, El **CONSTITUYENTE** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso podré(podremos) optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**. Si decido(decidimos) no continuar con la vinculación, me(nos) podré(podremos) retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en la cláusula denominada **DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO** (cláusula sexta) del **CONTRATO** y en el numeral 14 de las **DISPOSICIONES** del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

11. Descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del **FONDO**, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en **ACUERDO DE ADHESIÓN** las presentes instrucciones.

12. Me reservo el derecho de solicitar al **CONSTITUYENTE** el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.

13. El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia. Para aplicar estos desistimientos ante **ALIANZA** será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el **CONSTITUYENTE** en ese sentido.

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

14. Con ocasión de las causales de desistimientos contemplados en los numerales 12 y 13 anteriores, autorizo(amos) a que se me(nos) descuente el [] por ciento ()% de [], y que dicha suma sea entregada al **BENEFICIARIO CONDICIONADO**.

14. Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del **CONSTITUYENTE**, la **FIDUCIARIA** girará tales sumas de dinero dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del **CONSTITUYENTE**, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

15. Autorizo a la **FIDUCIARIA** a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: El objeto del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** consiste en mí (nuestra) vinculación al **CONTRATO** para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe la unidad inmobiliaria indicada en el encabezado del presente documento y administre los recursos existentes en la participación individual constituida en el **FONDO** a mi (nuestro) nombre. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las **CONDICIONES** para que los recursos sean entregados conforme se indica en el numeral cuarto (4) de las **DISPOSICIONES** del presente **ACUERDO DE VINCULACION**. En consecuencia, una vez el **CONSTITUYENTE** cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del **CONTRATO** y en el numeral señalado, **EL BENEFICIARIO** podrá disponer de los recursos por mí (nosotros) entregados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dada la estructura del esquema fiduciario, el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** hace parte integral del **CONTRATO**.

SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO: El encargo fiduciario que se constituyó mediante el **CONTRATO** al cual me estoy vinculando a través del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos establecidos en **EL CONTRATO** y este **ACUERDO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el **CONSTITUYENTE** y/o (II) los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**.

ACTIVOS QUE CONFORMAN EL ACUERDO DE ADHESIÓN: En virtud del presente los recursos que serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1.

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

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

TERCERA: OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:

- 3.1.1. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la misma cuando sea del caso.
- 3.1.2. Realizar los aportes al **FONDO**, a los que se obligan bajo el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, únicamente a dicho **FONDO**, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
- 3.1.3. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **CONSTITUYENTE** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**
- 3.1.4. Actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- 3.1.5. **En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico:**

CUARTA: las obligaciones de la FIDUCIARIA y del CONSTITUYENTE son las previstas en el CONTRATO

DECLARACIONES

PRIMERA: Conozco(conocemos) que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por el **CONSTITUYENTE**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

SEGUNDA: Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el **CONSTITUYENTE** suscriba conmigo y que regirán una vez cumplidas las **CONDICIONES**.

TERCERA: Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO**.

CUARTA: Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de cesión del presente ACUERDO DE ADHESIÓN causará una comisión a favor de ALIANZA equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi(nuestro) cargo.

QUINTA: Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **BENEFICIARIO CONDICIONADO** quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019**.

la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

SEXTA: Manifiesto(manifestamos) saber que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las CONDICIONES, y ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del CONSTITUYENTE.

Conforme a lo anterior, el **CONSTITUYENTE** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de “Enajenador de Vivienda” y de “Constructor” del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

SÉPTIMA: Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

OCTAVA: Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) el reglamento del FONDO, que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co, y que en dicho FONDO serán invertidos los aportes que entregue(mos).

NOVENA: Autorizo(amos) al CONSTITUYENTE para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

DÉCIMA: Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de CONSTITUYENTE ADHERENTE: (i) que la FIDUCIARIA me(nos) 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. (ii) A que sí se cumplen las CONDICIONES, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al BENEFICIARIO. (iii) A que una vez los recursos sean puestos a disposición del BENEFICIARIO, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del BENEFICIARIO, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; (iv) En caso que no se cumplan las CONDICIONES dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

DÉCIMA PRIMERA: Cualquier modificación que altere las CONDICIONES definidas en el CONTRATO, mis derechos como CONSTITUYENTE ADHERENTE, la descripción del PROYECTO o la parte CONSTITUYENTE del CONTRATO, deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades
El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

inmobiliarias comprometidas con los encargantes, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el numeral 4.5. del numeral cuarto del presente ACUERDO DE ADHESIÓN. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación.

DÉCIMA SEGUNDA: El presente ACUERDO DE ADHESIÓN contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

DÉCIMA TERCERA: Manifiesto (manifestamos) que las DISPOSICIONES impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

DÉCIMA CUARTA: Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de CONSTITUYENTE ADHERENTE incluyendo las señaladas en la Cláusula Tercera del presente ACUERDO DE VINCULACIÓN.

DÉCIMA QUINTA: Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.

DÉCIMA SEXTA: He(hemos) recibido en la sala de negocios del CONSTITUYENTE, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

DÉCIMA SÉPTIMA: He(hemos) recibido en la sala de negocios del CONSTITUYENTE, copia del Contrato y del presente ACUERDO DE ADHESIÓN

DÉCIMA OCTAVA: He(hemos) recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El ABC de negocios fiduciarios y la cartilla se encuentran a disposición del ENCARGANTE y pueden consultarse mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	https://www.alianza.com.co/educacion-financiera	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/20160727cartilla_fiducia+%281%29.pdf/3306f5ec-45a3-470a-ad12-dc603c32458c

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

ABC Negocios Fiduciarios	https://www.alianza.com.co/educacion-financiera	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/abcnegociosfiduciarios.pdf/Oecea3-153a-4a45-96b0-f34c3ea53e88
CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FUE APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO 2019016928-015-000 DEL 15 de mayo de 2019	https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/177675/EF+Preventas+Oficio+2019016928/4aabea7f-40a6-4834-ad0e-27202e973ab8?version=1.1
ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS APROBADO MEDIANTE OFICIO 2019016928-015-000 DEL 15 de mayo de 2019	https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/177675/Acuerdo+de+Vinculacion+Oficio+2019016928/13971110-595d-4780-b887-928bef5e88a4?version=1.1
Reglamento del Fondo Abierto Alianza	https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3	https://www.alianza.com.co/documentos/20182/41892/Reglamento+Fondo+Abierto+-+abril+2019.pdf/98a45aac-dd87-42fc-aa67-41d7423d2144

DÉCIMA NOVENA: Que conozco(conocemos) la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA, sus funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de mis(nuestros) intereses como consumidor(es) financiero(s).

VIGÉSIMA: Que conozco(conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.

VIGÉSIMA PRIMERA: Que el presente DE ADHESIÓN fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

VIGÉSIMA SEGUNDA: El CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES o del mismo CONSTITUYENTE, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

VIGÉSIMA TERCERA: Conozco y acepto que la FIDUCIARIA en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.

VIGÉSIMA CUARTA: FATCA. 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 CONSTITUYENTE y el CONSTITUYENTE ADHERENTE asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la FIDUCIARIA, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al CONSTITUYENTE, EL CONSTITUYENTE 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 o una persona natural residente de los 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 CONSTITUYENTE o EL CONSTITUYENTE ADHERENTE estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que 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 (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En su condición de FFIs, la FIDUCIARIA tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF 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, Numero 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, la cual reenviará a la

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019016928-015-000 del 15 de mayo de 2019.

Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacciones.

VIGÉSIMA QUINTA: La FIDUCIARIA solicitará periódicamente al **CONSTITUYENTE** y al **CONSTITUYENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y el **CONSTITUYENTE** o **CONSTITUYENTES 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.

VIGÉSIMA SEXTA: Por la suscripción del presente documento, la FIDUCIARIA acepta la vinculación del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** al **CONTRATO**, y el mandato con representación que por el presente documento le confiere dicho **CONSTITUYENTE ADHERENTE** para poner a disposición del **BENEFICIARIO**, los dineros entregados y administrados en el Fondo junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona a continuación obligándome a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **CONSTITUYENTE** todo cambio que se produzca en los mismos:

ENCARGANTE	Dirección	Teléfono
[TAG_TERCERO_NOMBRE]	[TAG_TERCERO_DIRECCON]	[TAG_TERCERO_TELEFONO]

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado con los anexos y soportes exigidos por la **FIDUCIARIA**, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de lo anterior suscribo el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, en calidad de **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

Suscribo la presente carta de instrucciones, en calidad de **ENCARGANTE**, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019**.

ENCARGANTE	Identificación
[TAG_TERCERO_NOMBRE]	[TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION]
LA FIDUCIARIA	
Documento Firmado Digitalmente	
EL CONSTITUYENTE	
Documento Firmado Digitalmente	

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019**.

ANEXO 1

El valor de los aportes pactados con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de [TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO] ([TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_LETRAS] de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
[TAG_PLAN_DE_PAGO_NUM ERO_CUOTA]	[TAG_PLAN_DE_PAGO_NUM ERO_VALOR]	[TAG_PLAN_DE_PAGO_NUM ERO_FECHA]

Total de la cuota inicial: [TAG_CUOTA_INICIAL]

Total Financiación: [TAG_CREDITO_HIPOTECARIO]

El presente acuerdo de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019** y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019016928-015-000** del **15 de mayo de 2019**.