CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA Y COMERCIALIZACIÓN DE PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS FIDEICOMISO

_____

Conforme a las estipulaciones previstas en el presente contrato, las siguientes son limitaciones a los derechos de los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y PARTICÍPES, las cuales manifiestan conocer y aceptar al momento de celebración del presente contrato:

1. **Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA reciba con destino al FIDEICOMISO los recursos que (i) integren los encargos fiduciarios individuales de inversión constituidos en el Fondo Abierto Alianza, durante la FASE DE PRECONSTRUCCIÓN por los terceros interesados en adquirir la calidad de PARTICIPES, y (ii) aporten los PARTICIPES en virtud del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, en ambos casos junto con sus rendimientos, y los ponga a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en la medida que este último imparta las respectivas instrucciones de giro previo visto bueno del INTERVENTOR.**
2. **Una vez (i) terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO, (ii) entregada a ALIANZA el acta de entrega de _____ suscrita entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el OPERADOR, proceder a liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y a registrar a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN y se encuentren al día en sus aportes como FIDEICOMITENTES. En virtud de la liquidación de la FASE CONSTRUCTIVA, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO entregará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los recursos dinerarios que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO, una vez a) se hayan cubierto los pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO para ese momento, b) se hubiere entregado el beneficio establecido en la cláusula décimo séptima de este contrato a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE, y c) se haya hecho la reserva para atender los gastos de preapertura mencionados en el numeral 1.23, literal c), de la cláusula primera de este contrato.**

3. **Se entregará a quien se encuentre registrado como FIDEICOMITENTE en la FASE OPERATIVA, los excedentes que de acuerdo con su participación en el FIDEICOMISO les correspondan en razón a las PARTICIPACIONES de su propiedad, todo de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente contrato.**
4. **Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de (a) los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante la FASE PRECONSTRUCTIVA, o (b) de los PARTÍCIPES durante la FASE CONSTRUCTIVA.**
5. **Formarán parte del FIDEICOMISO los recursos correspondientes a la explotación económica de _____por parte del OPERADOR, y los rendimientos que pudiere llegar a generar la inversión de dichos recursos en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.**
6. **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 de los PARTICIPES, 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.**
7. **_____ será operada por el OPERADOR. No obstante lo anterior, ni ALIANZA, ni el FIDEICOMISO que se constituye por el presente documento, adquirirán la calidad o**

condición de "Prestador de Servicio de Salud", ni estarán obligados a efectuar el registro y autorización para el funcionamiento de _____, ni serán responsables por la prestación de los servicios que se habiliten por parte de la autoridad competente, lo cual será única y exclusiva responsabilidad del OPERADOR, quien ostentará la calidad de Prestador de Servicio de Salud, cumpliendo con los requisitos exigidos por la normatividad vigente. Ni ALIANZA, ni el FIDEICOMISO serán responsables del cumplimiento de los estándares aplicables al servicio que se habilite en _____. En consecuencia, el prestador responsable de _____ y los servicios habilitados a la misma será el OPERADOR.

8. **Una vez entregada a ALIANZA el acta de entrega de _____ suscrita entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el OPERADOR, la custodia y tenencia de dicha CLINICA será ostentada por el OPERADOR, bajo los términos y condiciones previstos en el contrato que se celebre para la operación de _____ entre ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y el OPERADOR.**
9. **El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá destinar los recursos entregados por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, provenientes de quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN, y en general los recursos del FIDEICOMISO, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.**
10. **Queda entendido que la vinculación de los PARTÍCIPES al FIDEICOMISO no configura de ningún modo una oferta pública**

que deba realizarse a través del mercado público de valores ya que no se están ofreciendo valores ni rentabilidad cierta alguna sino participaciones sobre el PROYECTO.

11. **Los FIDEICOMITENTES recibirán en proporción a las PARTICIPACIONES de las que sean propietarios, en forma mensual, los excedentes que produzcan los bienes del FIDEICOMISO en la etapa OPERATIVA, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato.**
12. **Los PARTICÍPES conocen y aceptan que su participación en el presente FIDEICOMISO, puede generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyección de explotación y operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO.**
13. **Durante la etapa operativa, la decisión sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO será tomada por los órganos competentes del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.**
14. **Los FIDEICOMITENTES deben suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE OPERATIVA para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES.**
15. **Los FIDEICOMITENTES pagarán la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante la FASE**

OPERATIVA, cuando los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para tal efecto.

16. **Las cesiones derechos u obligaciones que pretendan realizar los FIDEICOMITENTES, los ENCARGANTES, o PARTICIPES, para su registro en la FIDUCIARIA, deben agotar los procedimientos descritos en la cláusula vigésima y ser previamente aprobada por la FIDUCIARIA.**
17. **En la ETAPA OPERATIVA las instrucciones al FIDEICOMISO serán otorgadas por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES o el COMITÉ FIDUCIARIO, según se establece en el presente contrato.**
18. **Se invertirán las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES y los PARTICIPES en la página web www.alianza.com.co. Así mismo serán puestos a disposición de los PARTÍCIPES al momento de la celebración del CONTRATO DE VINCULACIÓN.**
19. **La comisión fiduciaria se encuentra consignada en la cláusula vigésimo segunda del presente contrato.**
20. **Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo hasta la culminación de la FASE CONSTRUCTIVA, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE durante dicho periodo, quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.**
21. **Durante las fases PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, la FIDUCIARIA con cargo a los recursos del FIDEICOMISO pagará todos los costos y gastos que le sean acreditados sumariamente por el FIDEICOMITENTE. En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA requerirá al FIDEICOMITENTE para que**

dentro de un término no mayor a cinco (5) días hábiles, entregue al FIDEICOMISO los recursos necesarios para atender los costos y gastos o aporte los soportes de pagos realizados con ocasión de los mismos. 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 con una antelación de cinco (5) días hábiles.

22. **Los costos y gastos que se causen durante la FASE OPERATIVA serán de cargo de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO por ser titulares de PARTICIPACIONES, en proporción a su participación.**
23. **Las causales de terminación del presente contrato se encuentran establecidas en la cláusula vigésimo novena del presente contrato.**
24. **En virtud de la celebración del presente contrato y de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN de ninguna manera se garantizan rentabilidades, sin perjuicio del de la FIDUCIARIA de procurar el mayor rendimiento de los recursos que formen parte del FIDEICOMISO. En consecuencia, queda entendido que las PARTICIPACIONES no garantizan rentabilidades, están sujetas a eventuales pérdidas, no dan lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación. Una estipulación en estos términos deberá constar en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.**
25. **Las PARTICIPACIONES pueden generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyección de explotación y**

operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO. Una estipulación en este sentido deberá constar en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

26. **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. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.**

27. **Los giros de recursos fideicomitidos se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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.**

28. **Antes del inicio de la FASE OPERATIVA, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 para el desarrollo del PROYECTO, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PARTÍCIPES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto**

29. **El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se opondrá 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 el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

30. **El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE mantendrá indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato, que es única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, cumplir con sus obligaciones que se derivan a cargo del titular de dichas licencias, incluso pero sin limitarse a**

las de urbanizador responsable, realizar, en su calidad de titular de las mencionadas licencias, la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo. Igualmente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 el asunto.

31. **La FIDUCIARIA pedirá instrucciones al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o al COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda, de acuerdo con la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, quienes deberán pronunciarse en un término no mayor de diez (10) días hábiles, so pena de activar el plan de contingencia o convocar a la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES según la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO. 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 o el COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.**

32. **La FIDUCIARIA pedirá 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. 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 de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna,**

siempre que no existe negligencia, error u omisión de la FIDUCIARIA en el uso de la facultad acá prevista.

33. **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. En virtud de la celebración del presente contrato y de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO de ninguna manera se garantizan rentabilidades, sin perjuicio del deber de la FIDUCIARIA de procurar el mayor rendimiento de los recursos que formen parte del FIDEICOMISO. En consecuencia, queda entendido que las PARTICIPACIONES no garantizan rentabilidades, están sujetas a eventuales pérdidas, no dan lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación. Una estipulación en estos términos deberá constar en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. 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 los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por: (i) El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PARTÍCIPES una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en la FASE DE CONSTRUCCIÓN. (ii) La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio del resultado final del proyecto. (iii) 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 FIDEICOMITENTES o los PARTÍCIPES.

De acuerdo con lo anterior, comparecen:

(i) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, quien obra en su condición de representante legal de _____, sociedad comercial legalmente constituida mediante _____, identificada con el NIT. _____, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación el cual se anexa, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE,**

(ii) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, quien obra en su condición de representante legal de _____, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de _____, identificada con el NIT. _____, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación el cual se anexa, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE TRADENTE,**

y

(iii) _____, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad

que en adelante se denominará **ALIANZA** y/o la **FIDUCIARIA**, hemos acordado celebrar, como en efecto se hace el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria y Comercialización de Participaciones Fiduciarias, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1.1. **ASAMBLEA DE PARTICIPES:** Es el máximo órgano de dirección del FIDEICOMISO durante la FASE OPERATIVA, y estará conformado por quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES durante dicha fase, en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato. La ASAMBLEA DE PARTICIPES no tendrá injerencia alguna en las cuentas, ni facultades de decisión durante la FASE PRECONSTRUCTIVA ni durante la FASE CONSTRUCTIVA.

1.2. **BENEFICIARIOS:** Serán quienes de conformidad con lo establecido en el presente contrato, para cada fase o etapa del FIDEICOMISO, ostenten la calidad de FIDEICOMITENTE o PARTICIPE.

1.3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la Etapa Preconstructiva, tendrá la calidad de tal el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, respecto de los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO ("LOS ENCARGANTES"), tal como constará en el correspondiente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO que suscriban cada uno de dichos terceros. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de BENEFICIARIO de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. 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 ENCARGANTES.

1.4. _____. Será el establecimiento que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE construirá bajo su única y exclusiva responsabilidad sobre los inmuebles que formen parte del FIDEICOMISO, destinado a la prestación de servicios _____-. La propiedad de _____previo registro de la misma ante la autoridad competente, recaerá en cabeza del FIDEICOMISO. _____será operada por el OPERADOR. No obstante lo anterior, ni ALIANZA, ni el FIDEICOMISO que se constituye por el presente documento, adquirirán la calidad o condición de "Prestador de Servicio de Salud", ni estarán obligados a efectuar el registro y autorización para el funcionamiento de _____, ni serán responsables por la prestación de los servicios que se habiliten por parte de la autoridad competente, lo cual será única y exclusiva responsabilidad del OPERADOR, quien ostentará la calidad de Prestador de Servicio de Salud, cumpliendo con los requisitos exigidos por la normatividad vigente.

Ni ALIANZA, ni el FIDEICOMISO serán responsables del cumplimiento de los estándares aplicables al servicio que se habilite en _____. En consecuencia, el prestador responsable de _____y los servicios habilitados a la misma será el OPERADOR.

1.5. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Es el órgano de administración del FIDEICOMISO. Durante la FASE OPERATIVA el COMITÉ FIDUCIARIO será elegido por la ASAMBLEA DE PARTICIPES. El COMITÉ FIDUCIARIO será conformado y tendrá las funciones que se le señalan más adelante.

1.6. **CONDICIONES DE GIRO**: Son los requisitos que se establecen más adelante, necesarios para poner a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos entregados por los terceros que interesados en vincularse al PROYECTO, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA constituyan encargos fiduciarios individuales de administración con el fin de vincularse al PROYECTO, para que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de inicio a la FASE CONSTRUCTIVA.

1.7. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN:** Es el contrato de encargo fiduciario que suscribirán los ENCARGANTES dentro del lapso comprendido

entre la celebración del presente contrato y el cumplimento de las CONDICIONES DE GIRO. En el mencionado CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN se establecerán los derechos y obligaciones de las partes bajo dicho contrato durante la FASE PRECONSTRUCTIVA, de conformidad con lo dispuesto en el presente contrato de fiducia mercantil.

1.8. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el contrato de adhesión, previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 5.5. del Capítulo I del Título II de la Parte I de la Circular Externa 007 de 2017, y demás normas que lo modifiquen, amplíen o deroguen, el cual será celebrado por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con (i) los terceros que constituyeron contratos de encargo fiduciario de administración (ENCARGANTES) dentro del lapso comprendido entre la celebración del presente contrato y el cumplimento de las CONDICIONES DE GIRO y con (ii) los terceros que en general, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO estén interesados en vincularse al FIDEICOMISO con el propósito de adquirir determinadas PARTICIPACIONES. El mencionado CONTRATO DE VINCULACIÓN estará vigente desde el momento que se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, y en él se establecerán los derechos y obligaciones de las partes bajo dicho contrato tanto en la FASE CONSTRUCTIVA como en la FASE OPERATIVA, de conformidad con lo dispuesto en el presente contrato de fiducia mercantil.

1.9. **ENCARGANTES:** Serán durante la FASE PRECONSTRUCTIVA las personas naturales o jurídicas que hayan celebrado un contrato de encargo fiduciario de administración, respecto de las PARTICIPACIONES a que haga referencia dicho CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, dichos ENCARGANTES adquieren la calidad de PARTICIPES en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos.

1.10. **FASE o ETAPA CONSTRUCTIVA**: Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las CONDICIONES DE GIRO hasta la fecha de inicio de la FASE OPERATIVA. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.

1.11. FASE o ETAPA OPERATIVA: Es el periodo comprendido desde la entrega a ALIANZA del acta de entrega del PROYECTO al OPERADOR, suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el OPERADOR y la liquidación de la FASE CONSTRUCTIVA hasta la liquidación del FIDEICOMISO. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.

1.12. FASE o ETAPA PRECONSTRUCTIVA: 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.

1.13. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante se denominará FIDEICOMISO _____.

1.14. FIDEICOMITENTE GERENTE O FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE: Se denominará así a la sociedad _____, que aportará los planes y diseños de obra según los cuales se construirá _____en los términos de la cláusula 6.4 de este CONTRATO, y se encargará de la gerencia de la obra. cuya participación en el FIDEICOMISO desde la celebración del presente contrato de fiducia hasta el inicio de la FASE OPERATIVA, corresponderá al _____ de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. Una vez inicie la FASE OPERATIVA los derechos del FIDEICOMITENTE GERENTE O FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en el FIDEICOMISO, corresponderán al valor de sus aportes por concepto de diseños de obra, cuyo valor equivale al _____ del total de las PARTICIPACIONES derivadas del FIDEICOMISO al inicio de la ETAPA OPERATIVA.

1.15. FIDEICOMITENTE TRADENTE: Se denominará así a la sociedad INVERSIONES RODNAR S.A.S., que aportará el INMUEBLE sobre el cual se construirá _____en los términos de la cláusula 6.5 de este contrato cuya participación en el FIDEICOMISO desde la celebración del presente contrato de fiducia hasta el inicio de la FASE OPERATIVA, corresponderán al cincuenta por ciento (50%)

de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO. Una vez inicie la FASE OPERATIVA los derechos del FIDEICOMITENTE TRADENTE en el FIDEICOMISO corresponderán al nueve punto setenta y seis por ciento (9.76%) de las PARTICIPACIONES derivadas del FIDEICOMISO, por concepto de aporte del inmueble sobre el cual se desarrollará _____.

1.16. FIDEICOMITENTES: Dependiendo la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO, se tendrá por tales a:

(i) Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y al FIDEICOMITENTE TRADENTE, en las proporciones señaladas en las definiciones 1.14 y 1.15 de la cláusula primera de este contrato.

(ii) Durante la FASE OPERATIVA, cuando en el presente contrato se haga mención a los FIDEICOMITENTES se entenderá que se está haciendo referencia a todos aquellos, que de conformidad con lo establecido en el presente contrato, se encuentren registrados como PARTICIPES. En todo caso, el número máximo de PARTÍCIPES estará limitado a noventa y nueve (99). En ningún evento podrá existir un número de PARTÍCIPES que supere el aquí establecido. Cualquier acto de venta o enajenación de una PARTICIPACIÓN que signifique superar este límite será inválido y nulo de conformidad con este contrato. Así mismo, se tendrá como FIDEICOMITENTES al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o el FIDEICOMITENTE GERENTE respecto de aquellas PARTICIPACIONES que les correspondan, de conformidad con el valor porcentual de sus aportes al FIDEICOMISO según lo establecido en las cláusulas 1.14 y 1.15 de este contrato. Dicha calidad de PARTICIPES les dará derecho durante la ETAPA DE OPERACIÓN a los recursos correspondientes a los excedentes provenientes de la operación de _____, en la proporción que representen las PARTICIPACIONES bajo su titularidad en el FIDEICOMISO, y a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en la misma proporción, a que le sean transferidos en común y proindiviso los activos que para ese momento

formen parte del FIDEICOMISO, o el producto de la enajenación de los mismos, conforme lo determine ASAMBLEA DE PARTICIPES.

1.17. FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

1.18. INTERVENTOR. Es el profesional o persona jurídica especializada, independiente del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, designado por éste último, el cual estará encargado de realizar el control y vigilancia técnica del desarrollo del PROYECTO. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, en especial, pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

1.19. OPERADOR: Será la sociedad que determine el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con la cual ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO suscribirá el contrato, bajo la modalidad, términos y condiciones instruidos por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para que sea dicha sociedad la que lleve a cabo la operación de _____. La designación del OPERADOR es un requisito necesario para cumplir CONDICIONES DE GIRO.

1.20. PARTICIPACIONES: Serán cada una de las seiscientos trece (613) partes o alícuotas de igual valor en que se dividirá el FIDEICOMISO a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, y que recaerán sobre un porcentaje de área de _____en la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO. Cada PARTÍCIPE podrá tener una o más PARTICIPACIONES, según el monto de su inversión. En ningún caso podrán existir más de noventa y nueve (99) PARTÍCIPES, con independencia del número de PARTICIPACIONES que tenga cada uno de ellos. Los PARTICIPES tendrán derecho a recibir, a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, los excedentes provenientes de la explotación económica del PROYECTO, de acuerdo con la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO. Cada PARTICIPACIÓN

equivaldrá al cero punto dieciséis treinta y tres por ciento (0.1633%) en el FIDEICOMISO durante la citada FASE OPERATIVA. Cada PARTICIPACIÓN será indivisible y en consecuencia la vinculación de un PARTICIPE implicará como mínimo la adquisición de una (1) PARTICIPACIÓN.

Queda expresamente entendido que las PARTICIPACIONES no garantizan rentabilidades, están sujetas a eventuales pérdidas, no dan lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias, ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación. Una estipulación en estos términos deberá constar en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

1.21. **PARTÍCIPES:** Serán durante la FASE CONSTRUCTIVA las personas naturales o jurídicas que hayan celebrado un CONTRATO DE VINCULACIÓN, respecto de las PARTICIPACIONES a que haga referencia dicho CONTRATO DE VINCULACIÓN, siempre y cuando se encuentren al día en sus aportes al inicio de dicha FASE OPERATIVA. Los PARTÍCIPES participarán en los resultados que genere la operación de _____ ya sean estos positivos o negativos, según se cumplan o no las proyección de explotación y operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO durante la FASE OPERATIVA.

1.22. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o FIDEICOMITENTE GERENTE bajo su única y exclusiva responsabilidad, con el fin de llevar a cabo la construcción de _____, sobre el inmueble ubicado en _____, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, el cual se transferirá al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE TRADENTE, de conformidad con lo previsto en este contrato.

Las características generales del PROYECTO, definidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o FIDEICOMITENTE GERENTE serán las siguientes:

(i) **Nombre y Descripción del Proyecto**: _____, el cual se desarrollará en la ciudad de Ibagué en un predio de _____Metros Cuadrados, aproximadamente, el cual corresponderá a una edificación de unos

_____ Metros Cuadrados, aproximadamente, y estará conformado por _____pisos distribuidos de la siguiente manera: (i) _____-. El detalle de las características del PROYECTO se encuentra incluido en el Anexo No. 1.

(ii) **Destinación**: La prestación de servicios de salud enfocado a _____, para lo cual _____contará con la dotación uniforme, adecuada y necesaria de los bienes, elementos, equipos, muebles y enseres en general, que harán parte de _____. Se adjunta, como Anexo No. 2, el listado de equipamiento requerido por _____en la Etapa Operativa.

(iii) **Gastos de Pre apertura**: _____ contará con unos gastos de pre apertura de hasta _____, suma ésta que deberá estar disponible en el FIDEICOMISO y a disposición del OPERADOR con tres (3) meses de anticipación al inicio de la FASE OPERATIVA de _____. Así mismo, en cualquier momento previo al inicio de la FASE OPERATIVA, el FIDEICOMISO debe contar con el capital de trabajo correspondiente a _____, de los cuales _____ corresponden a los costos de preapertura anteriormente descritos. En caso que los recursos correspondientes al capital de trabajo (incluidos los costos de preapertura), no se encuentren disponibles en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga con la suscripción del presente contrato a transferir al PATRIMONIO AUTÓNOMO dicha suma. El detalle del presupuesto de pre-apertura se encuentra incluido como Anexo No. 3.

Los recursos de preapertura estarán destinados única y exclusivamente para el inicio de las actividades de preapertura de _____, que incluyen entre otras, programa de mercadeo, publicidad en medios, folletería, merchandising, uniformes, construcción de base de datos, nómina de personal administrativo y operativo requerido en la preapertura para realizar las labores que permitan la apertura de _____ al público, prueba de

productos y servicios, entre otros, y serán entregados con tres (3) meses de anticipación al inicio de la FASE o ETAPA OPERATIVA. El giro de dichos recursos al OPERADOR se realizará previa aprobación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

Este PROYECTO se constituirá y registrará de acuerdo con las gestiones que para el efecto adelante bajo su cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y estará destinado a prestar servicios de salud, y actividades conexas, todo lo cual en forma genérica, y para efectos de la ETAPA OPERATIVA, se denominará la "_____", la cual será construido por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. La habilitación de _____ante las autoridades competentes a efectos de prestar servicios de salud estará a cargo del OPERADOR.

SEGUNDA.- MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: La FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas para el buen desarrollo del PROYECTO.

TERCERA.- NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y COMERCIALIZACIÓN DE PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS 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); y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un PATRIMONIO AUTÓNOMO independiente y separado de los patrimonios de quienes ostenten o lleguen a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTES o PARTICIPES bajo este contrato. En consecuencia, los bienes del FIDEICOMISO están exclusivamente destinados al objeto y finalidad del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIÓNES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y DEL FIDEICOMITENTE TRADENTE:

4.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan y realizarán en virtud de la celebración del presente contrato, se efectúa y efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuentan con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del PROYECTO que desarrollará a través del FIDEICOMISO.

Igualmente, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan y que entregarán a título de fiducia 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 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por dichos FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

No obstante lo anterior, para efectos de aportes de los inmuebles, previo a cualquier transacción, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE remitirán a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del bien para que la FIDUCIARIA realice la validación en listas vinculantes y listas de control Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, de las personas incluidas en la tradición del bien. Cuando existan adiciones o incrementos de bienes, también debe adjuntarse el certificado de tradición y libertad para su respectiva verificación.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato de fiducia. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución, diferentes a aquellas licencias y permisos que requiere para adelantar el PROYECTO y entregar _____ al OPERADOR.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los derechos sobre los activos que serán transferidos por ellos 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.

4.9. CONFLICTOS DE INTERÉS: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE y la FIDUCIARIA 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 FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE declaran que han recibido con anterioridad a la celebración del presente contrato y hasta la suscripción del mismo 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 negativos 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.

QUINTA.- OBJETO: El objeto de este Contrato consiste en:

5.1. DURANTE LA FASE PRECONSTRUCTIVA Y LA FASE CONSTRUCTIVA:

5.1.1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantendrá 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, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

5.1.2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolle el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

5.1.3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE CONSTITIYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

5.1.4. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA reciba con destino al FIDEICOMISO los recursos que (i) integren los encargos fiduciarios individuales de administración constituidos en el Fondo Abierto Alianza, durante la FASE DE PRECONSTRUCCIÓN por los terceros interesados en adquirir la calidad de PARTICIPES, y (ii) aporten los PARTICIPES en virtud del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, en ambos casos junto con sus rendimientos, y los ponga a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en la medida que este último imparta las respectivas instrucciones de giro previo visto bueno del INTERVENTOR.

5.1.5. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO registrar a quienes aportaron recursos

conforme a lo previsto en el numeral 5.1.4. anterior y suscribieron el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO, en virtud de dichos aportes, hasta el momento en que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, teniendo en cuenta que a partir de dicha fase serán registrados como FIDEICOMITENTES.

5.1.6. Una vez (i) terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO, (ii) entregada a ALIANZA el acta de entrega de _____ suscrita entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el OPERADOR, proceder a liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y a registrar a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN y se encuentren al día en sus aportes como FIDEICOMITENTES. En virtud de la liquidación de la FASE CONSTRUCTIVA, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO entregará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los recursos dinerarios que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO, una vez a) se hayan cubierto los pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO para ese momento, b) se hubiere entregado el beneficio establecido en la cláusula décimo séptima de este contrato a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE, y c) se haya hecho la reserva para atender los gastos de preapertura y costos de capital de trabajo mencionados en el numeral 1.22, numeral iii), de la cláusula primera de este contrato.

5.2. DURANTE LA FASE OPERATIVA:

5.2.1. Llevar el registro de los PARTICIPES como FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO.

5.2.2. Mantener la titularidad jurídica de los bienes que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO y permitir que se lleve a cabo la operación de _____por parte del OPERADOR.

5.2.3. Llevar a cabo las gestiones que le instruya la ASAMBLEA DE PARTICIPES o el COMITÉ FIDUCIARIO, siempre dentro de los límites de lo establecido en el presente contrato, así como las establecidas en este contrato para la FASE OPERATIVA.

5.2.4. Entregar a quien se encuentre registrado como FIDEICOMITENTE en esta fase, los excedentes que de acuerdo con su participación en el FIDEICOMISO les correspondan en

razón a las PARTICIPACIONES de su propiedad, todo de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente contrato.

PARÁGRAFO. 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. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

SEXTA.- CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

6.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para la constitución del FIDEICOMISO transfiere, en esta misma fecha, a título de fiducia mercantil la suma de _____

6.2. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entreguen los FIDEICOMITENTES, y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

6.3. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfiera y entregue el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE, (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante la FASE DE PRECONSTRUCCIÓN, al Fondo Abierto Alianza, bajo los respectivos contratos de encargo fiduciario de administración, (iii) Los recursos entregados por los PARTÍCIPES bajo los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en esta cláusula los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de: (a) los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante la FASE PRECONSTRUCTIVA, o (b) de los PARTÍCIPES durante la FASE CONSTRUCTIVA.

6.4. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE transferirá a título de fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO los planos y diseños de obra para la construcción de _____, trámites realizados por este como costos preoperativos. Los planos y diseños de obra aportados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE están valorados en la suma de _____. El aporte aquí referido le significará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE el derecho de recibir PARTICIPACIONES según lo dispuesto en la cláusula 1.14 de este CONTRATO.

Para efectos de lo antes mencionado, los FIDEICOMITENTES remitirán una relación detallada de cada uno de los costos pre-operativos que serán aportados al FIDEICOMISO la cual será entregada a la FIDUCIARIA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de este contrato, momento en el cual se entenderá efectivamente realizado este aporte por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, dicha relación estará firmada y aceptada por el FIDEICOMITENTE TRADENTE y hará parte integral del presente CONTRATO.

6.5. Así mismo, el FIDEICOMITENTE TRADENTE 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 Ibagué, ubicado en la _____, cuyos linderos y cabida son los expresados a continuación. El aporte aquí referido le significará al FIDEICOMITENTE TRADENTE el derecho de recibir PARTICIPACIONES según lo dispuesto en la cláusula 1.15 de este CONTRATO :

_____**-**

PARÁGRAFO PRIMERO. CUERPO CIERTO. No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficiaria 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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 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. A partir del inicio de la FASE DE OPERACIÓN dicha obligación de entrega recaerá en cabeza del COMITÉ FIDUCIARIO, a través de su representante.

PARÁGRAFO TERCERO. El FIDEICOMITENTE TRADENTE adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la presente transferencia, de la siguiente manera: **-- TRADICIÓN:** _____.

6.6. También formarán parte del FIDEICOMISO los muebles y enseres con que sea dotada _____por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, conforme a lo previsto en este contrato.

6.7. También formarán parte del FIDEICOMISO los recursos correspondientes a la explotación económica de _____por parte del OPERADOR, y los rendimientos que pudiere llegar a generar la inversión de dichos recursos en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

SÉPTIMA.- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. El FIDEICOMITENTE TRADENTE se obliga 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 el FIDEICOMITENTE TRADENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que el FIDEICOMITENTE TRADENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos y en general por la construcción del PROYECTO ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO: El FIDEICOMITENTE TRADENTE transferirá el inmueble a título de adición en fiducia mercantil, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causado y liquidado a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública. El FIDEICOMITENTE TRADENTE igualmente, transferirá el inmueble en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

OCTAVA.- 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 la cláusula quinta anterior, 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 de los PARTICIPES, 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.

NOVENA.- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez entregada a ALIANZA el acta de entrega de _____ suscrita entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el OPERADOR, la custodia y tenencia de dicha CLINICA será ostentada por el OPERADOR, bajo los términos y condiciones previstos en el contrato que se celebre para la operación de _____ entre ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y el OPERADOR. Previo al inicio de la ETAPA OPERATIVA la custodia y tenencia de los inmuebles que formen parte del FIDEICOMISO será ostentada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, lo cual se regulará en el contrato de comodato a título precario que suscribirá éste último con el FIDEICOMISO.

DÉCIMA.- DESARROLLO DEL FIDEICOMISO EN CADA UNA DE SUS FASES: La ejecución del PATRIMONIO AUTÓNOMO se llevará a cabo a través de tres (3) fases, así:

10.1. FASE PRECONSTRUCTIVA: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de los diseños y estudios técnicos, jurídicos, financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de licencias, permisos y recursos necesarios para la realización del PROYECTO, lo cual incluye la vinculación de ENCARGANTES, para lo cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE adelantará, bajo su única y exclusiva responsabilidad, todas las gestiones correspondientes a la

promoción del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

(i) La existencia de encargos en el Fondo Abierto Alianza, constituidos por ENCARGANTES que correspondan al setenta y cinco por ciento (75%) del total de PARTICIPACIONES del FIDEICOMISO, y CONTRATOS DE VINCULACIÓN debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO (i) las PARTICIPACIONES que correspondan al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de acuerdo con lo previsto en la cláusula 1.14 de este Contrato, ni (ii) las que correspondan al FIDEICOMITENTE TRADENTE de acuerdo con lo previsto en la cláusula 1.15 de este contrato.

(ii) La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.

(iii) La presentación a ALIANZA por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de los modelos, estudios técnicos y diseños del PROYECTO.

(iv) La designación del INTERVENTOR

(v) La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera y flujo de caja del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y certificada por el INTERVENTOR.

(vi) Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, mediante la presentación de la correspondiente carta de aprobación de un crédito, de valor igual o superior a _____ otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, la cual se debe entregar a la FIDUCIARIA.

(vii) El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá entregar a la FIDUCIARIA una certificación sobre el origen y suficiencia de los recursos suscrita por su representante legal y revisor fiscal y en ausencia de este último, por su contador.

(viii) La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus FASES, teniendo en cuenta la duración de la FASE PRECONSTRUCTIVA, FASE CONSTRUCTIVA.

(ix) La entrega a ALIANZA 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.

(x) La transferencia real y efectiva del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, lo cual se acreditará con la presentación del certificado de tradición de mencionado inmueble en el cual conste que ALANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO _____ es la titular del derecho de dominio sobre dicho inmueble.

(xi) La entrega de un estudio de títulos sobre el inmueble fideicomitido, elaborado por un abogado titulado e inscrito, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo, o problemas que afecten su tradición y demás requisitos legales para su plena disposición.

(xii) La celebración por parte de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO del contrato bajo el cual el OPERADOR llevará a cabo la operación del PROYECTO, de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

El término para la culminación de la FASE PRECONSTRUCTIVA es de seis (6) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo periodo, por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE impartida en cualquier momento previo a la expiración del término original. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los ENCARGANTES los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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

A partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará a los ENCARGANTES como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO en razón a su aporte, y en general a quienes suscriban los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN con posterioridad a dicho cumplimiento, y mantendrá dicho registro hasta el momento que de conformidad con lo previsto en este contrato dichas personas adquieran la calidad de PARTICIPES.

Así mismo, a partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO.

Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de

realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término para la culminación de la FASE CONSTRUCTIVA se estima en _____ contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán aparecer en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Antes de que se inicie la FASE OPERATIVA, se deberán liquidar las cuentas del FIDEICOMISO y del "PROYECTO" para así establecer con plena claridad el monto de las utilidades, beneficios y/o pérdidas en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o del FIDEICOMITENTE TRADENTE, según corresponda.

En todo caso si para el momento de entrada en vigencia de la FASE OPERATIVA que se indica a continuación, continúa pendiente efectuar la liquidación de alguna o algunas cuentas del FIDEICOMISO en FASE CONSTRUCTIVA, la FIDUCIARIA abrirá dos subcuentas a través de las cuales se manejen de forma independiente, así:

(i) en una subcuenta, los recursos que hagan parte del FIDEICOMISO en FASE CONSTRUCTIVA y sobre los cuales solamente tendrá facultad de disposición EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, una vez atendidos los costos y gastos del FIDEICOMISO pendientes por cancelar en dicha FASE CONSTRUCTIVA, así como la entrega de beneficios al FIDEICOMITENTE TRADENTE. Dichos costos y gastos no podrán corresponder al pago del crédito constructor, el cual deberá encontrarse cancelado en su totalidad para dar inicio a la FASE OPERATIVA, y

(ii) en otra subcuenta, los recursos que comiencen a hacer parte del FIDEICOMISO en FASE OPERATIVA sobre los cuales se aplicará lo previsto en este contrato para dicha fase.

10.3. FASE OPERATIVA: Se inicia a partir de la fecha en la cual se haga entrega a la FIDUCIARIA del acta de entrega del PROYECTO suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el OPERADOR. Dicha acta deberá contener como mínimo:

(i) Relación detallada de las áreas de _____ y el inventario de la dotación con que se recibe, donde se deje expresa la conformidad con lo recibido y/o detalles que deberán ser solucionados y acometidos por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

(ii) Relación detallada de los equipos y de los sistemas de seguridad y control con sus manuales de mantenimiento y uso, así como las garantías expedidas a favor del FIDEICOMISO o cedidas a favor del mismo.

(iii) Inventario valorizado de muebles y enseres con que se encuentre dotada _____.

Esta FASE OPERATIVA tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la propiedad de _____ en cabeza de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, así como del inmueble sobre el cual está construido, y todas las mejoras y construcciones levantadas sobre el mismo, el establecimiento de comercio, de llegar a existir, y su dotación, para que se inicie por parte del OPERADOR, la explotación de _____, de acuerdo con el contrato de que bajo cualquier modalidad jurídicamente válida se adopte entre las partes del mismo.

Los PARTÍCIPES se obligan a respetar en todo momento el uso establecido por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE al PROYECTO y su dotación para los fines anotados; así como la vigencia y estipulaciones establecidas en el contrato celebrado con el OPERADOR. Una disposición de idénticos alcances se incluirá en cada CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Las obligaciones de saneamiento por vicios redhibitorios, durante la FASE OPERATIVA continuarán en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Sin embargo, a partir del inicio de la FASE OPERATIVA cesarán las demás obligaciones y los derechos del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE establecidos para la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA y, consecuentemente adquirirá la calidad de PARTICIPE con respecto a las PARTICIPACIONES no comprometidas con otros PARTÍCIPES.

UNDÉCIMA.- OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE DURANTE LA FASE PRECONSTRUCTIVA Y LA FASE CONSTRUCTIVA, EN SU CALIDAD DE GERENTE DEL PROYECTO:

11.1. OBLIGACIONES GENERALES:

11.1.1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PARTICIPES bajo los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

11.1.2. Contratar a su costo, 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.

11.1.3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad 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.

11.1.4. Garantizar que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, 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. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE

CONSTITUYENTE y como beneficiario al FIDEICOMISO.

11.1.5. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar estricto 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 negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 FIDUICIARIA 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 a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en la FASE PRECONSTRUCTIVA o en la FASE CONSTRUCTIVA. En todo caso, la FIDUCIARIA deberá dar cumplimiento a los deberes de publicación y de información a que se refieren los incisos finales del subnumeral 3.4.7.1. de la Parte I, Título III, Capítulo I, de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo relativo a la publicación y entrega de los contratos y la cartilla a los inversionistas, según el caso.

11.1.6. Dar a conocer a los interesados en vincularse al PROYECTO, al momento de su vinculación los términos y condiciones del contrato que se suscribirá con el OPERADOR.

11.1.7. 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 la FASE CONSTRUCTIVA en su condición de propietaria del inmueble sobre el cual se lleva a cabo el PROYECTO.

11.1.8. Recopilar y entregar a la FIDUCIARIA la documentación sobre conocimiento de las personas que van a vincularse al FIDEICOMISO como ENCARGANTES y PARTICIPES, necesaria para lograr obtener “la documentación y/o información sobre conocimiento del cliente”, incluida la realización de la entrevistas de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, políticas y procesos internos de la FIDUCIARIA.

11.1.9. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier

otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

11.1.10. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en el inmueble del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

11.1.11. Abstenerse de recibir, directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los PARTÍCIPES.

11.1.12. Instruir a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que indique el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.

11.1.13. Antes del inicio de la FASE OPERATIVA, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 11.1.12) anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PARTÍCIPES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.

11.1.14. Ejercer la custodia y tenencia del inmueble del FIDEICOMISO desde la celebración de este contrato hasta el inicio de la FASE OPERATIVA, y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.

11.1.15. 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 el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

11.1.16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.

11.1.17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN, 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.

11.1.18. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y su Revisor Fiscal.

11.1.19. Cumplir con las obligaciones establecidas en el Decreto 2.090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura.

11.1.20. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato, que es única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, cumplir con sus obligaciones que se derivan a cargo del titular de dichas licencias, incluso pero sin limitarse a las de urbanizador responsable, realizar, en su calidad de titular de las mencionadas licencias, la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo. Igualmente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 el asunto.

11.1.21. Para efectos de aportes de inmuebles, previo a cualquier transacción, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE entregará el certificado de tradición y libertad del bien correspondiente,

para que la FIDUCIARIA realice la validación en listas vinculantes y listas de control Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, de las personas incluidas en la tradición del inmueble. Cuando existan adiciones o incrementos de bienes, también debe adjuntarse el certificado de tradición y libertad para su respectiva verificación.

11.1.22. Transferir los recursos necesarios para atender los gastos de preapertura y costos de capital de trabajo mencionados en el numeral 1.22, subnumeral iii), de la cláusula primera de este contrato.

11.1.23. Las demás establecidas a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en el presente contrato.

11.1.24. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE será responsable por los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, y la veracidad de los estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera simplemente enunciativa. No obstante lo anterior, la FIDUCIARIA en atención a las disposiciones previstas en el numeral 5.2.1 del Capítulo I, Título II, Parte 2 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, evaluará, valorará y verificará la información que le sea suministrada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE COMO GERENTE DEL PROYECTO EN LA FASE PRECONSTRUCTIVA:

11.2.1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, con observancia de lo dispuesto para la publicidad de “Negocios Fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias” en el Capítulo I del Título III de la Parte I y el Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, así como lo dispuesto en la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por dicha Superintendencia, así como en el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios

Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA.

11.2.2. Promover la comercialización de las PARTICIPACIONES, atendiendo en todo momento las normas sobre publicidad y lo establecido al respecto en el Manual de publicidad entregado por la FIDUCIARIA, "Negocios Fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias" en el Capítulo I del Título III de la Parte I y el Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, así como lo dispuesto en la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por dicha Superintendencia, así como en el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA.

11.2.3. Adelantar todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

11.2.4. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.

11.2.5. Las demás establecidas en este contrato a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE durante dicha etapa.

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE COMO GERENTE DEL PROYECTO EN LA FASE CONSTRUCTIVA:

11.3.1. Destinar los recursos entregados por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, provenientes de quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN, y en general los recursos del FIDEICOMISO, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

11.3.2. 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 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.

11.3.3. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier

otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

11.3.4. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras realizadas sobre el inmueble del FIDEICOMISO y su valor, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Dicho reporte deberá ser entregado a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados. Así mismo, entregar el reporte de los muebles y enseres con los cuales será dotado _____, así como su valor. El mencionado reporte además deberá contener la información detallada que se requiera para realizar los registros contables que correspondan en el FIDEICOMISO, quedando entendido que en ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del PROYECTO a título de mejoras.

11.3.5. Efectuar la entrega de _____al OPERADOR, de conformidad con lo establecido en este contrato, y en el contrato que se celebre para el efecto con el OPERADOR.

11.3.6. Entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos derivadas de las actividades de urbanismo, englobes, desenglobes del inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO.

11.3.7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.

11.3.8. Las demás establecidas en este contrato a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE durante dicha FASE.

DUODÉCIMA.- INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas a lo largo de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

12.1. DURANTE LAS FASES PRECONSTRUCTIVA Y CONSTRUCTIVA:

12.1.1. 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 no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1077 de 2015, 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.

12.1.2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.

12.1.3. 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 entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

12.1.4. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.

12.1.5. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

12.1.6. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE obtenga para el FIDEICOMISO, para el desarrollo del

PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

12.1.7. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, poner a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 sobre el bien fideicomitido.

12.1.8. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA reciba con destino al FIDEICOMISO los recursos que (i) integren los encargos fiduciarios constituidos en el Fondo Abierto Alianza, durante la FASE DE PRECONSTRUCCIÓN por los terceros interesados en adquirir la calidad de PARTICIPES, y (i) que aporten los PARTICIPES en virtud del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, en ambos casos junto con sus rendimientos, y los ponga a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en la medida que este último imparta las respectivas instrucciones de giro previo visto bueno del INTERVENTOR.

12.1.9. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO registrar a quienes aportaron recursos conforme a lo previsto en el numeral 12.1.8. anterior y suscribieron el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO, en virtud de dichos aportes, hasta el momento en que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, teniendo en cuenta que a partir de dicha fase serán registrados como FIDEICOMITENTES.

12.1.10. En caso que el vinculado al FIDEICOMISO bajo un CONTRATO DE VINCULACIÓN presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE aplicará el procedimiento de desistimiento establecido para el efecto en el referido CONTRATO DE VINCULACIÓN.

12.2. DURANTE LA FASE OPERATIVA:

12.2.1. Recibir del OPERADOR los recursos que mensualmente entregue este último, generados por la operación de los activos del FIDEICOMISO, una vez cubiertos los costos y gastos de dicha operación.

12.2.2. Mantener temporalmente invertidos los recursos del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, hasta que los mismos deban ser distribuidos entre los PARTICIPES. La distribución de excedentes se realizará de forma mensual, una semana después de que la OPERADORA transfiera los mismos al FIDEICOMISO y una vez se hayan atendido todos los costos y gastos que estén a cargo del FIDEICOMISO.

12.2.3. 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 entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de OPERADOR a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA no tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

12.2.4. Realizar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta concurrencia de ellos, los pagos que al FIDEICOMISO le correspondan por concepto de la titularidad del inmueble fideicomitido. Los costos y gastos correspondientes a reformas, mantenimiento, conservación, reposiciones, vigilancia y seguros deberán ser autorizados al OPERADOR por parte del el COMITÉ FIDUCIARIO.

12.2.5. Mantener las reservas que de conformidad con el presente contrato y las decisiones que sobre el particular adopte el COMITÉ FIDUCIARIO.

12.2.6. Con cargo a los recursos que gire el OPERADOR, provenientes de la explotación económica de _____, una vez cubiertos los costos y gastos del FIDEICOMISO, descontada la comisión fiduciaria y efectuadas las reservas a las que haya lugar de acuerdo con lo previsto en este contrato, distribuir los recursos del FIDEICOMISO entre los FIDEICOMITENTES, a prorrata de su participación. Dichos excedentes serán distribuidos

por ALIANZA entre los FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, mensualmente.

12.2.7. Celebrar cualquier acto o contrato de disposición de bienes que hagan parte del FIDEICOMISO, previa instrucción de la ASAMBLEA DE PARTICIPES o del COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda, de acuerdo con la cuantía y naturaleza del acto o contrato. Los términos y condiciones en que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO deberá celebrar dichos actos o contratos en todos los casos, deberán constar en el acta de la reunión en la cual el órgano competente tomó la decisión respecto del acto o contrato.

DÉCIMO TERCERA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

13.1. Realizar, en cada etapa del FIDEICOMISO, las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por quien en la respectiva etapa se encuentra facultado para hacerlo.

13.2. 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 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 es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones durante las citadas fases, está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Durante la FASE OPERATIVA las mencionadas instrucciones las deberá impartir el COMITÉ FIDUCIARIO, dado que la custodia y tenencia del PROYECTO estará en cabeza del OPERADOR. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o del COMITÉ FIDUCIARIO, en la respectiva fase, de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable a quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES en ese

momento, de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

13.3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o el COMITÉ FIDUCIARIO, según la FASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.

13.4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y PARTÍCIPES, según la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO, 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.

13.5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o al COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda, de acuerdo con la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, quienes deberán pronunciarse en un término no mayor de diez (10) días hábiles, so pena de activar el plan de contingencia o convocar a la ASAMBLEA DE PARTÍCIPES según la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO. 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 o el COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

13.6. 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. 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 de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este

hecho responsabilidad alguna, siempre que no existe negligencia, error u omisión de la FIDUCIARIA en el uso de la facultad acá prevista.

13.7. Informar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE así como a quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN 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 FIDEICOMISO. Durante la FASE OPERATIVA dicha información será suministrada a todo aquel que se encuentre registrado en el FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE. Dicha información será suministrada al correo electrónico registrado por los PARTICIPES al momento de su vinculación.

13.8. Invertir, durante la FASE CONSTRUCTIVA y la FASE OPERATIVA las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en la página web www.alianza.com.co, quien con la suscripción del presente documento manifiesta que ha recibido copia de los mismos. Así mismo serán puestos a disposición de los PARTÍCIPES al momento de la celebración del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

13.9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios

13.10. 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.

13.11. La FIDUCIARIA dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) y en la normativa local aplicable, en concreto en el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006 y cualquier otra que la adicione modifique o sustituya, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitida por Naciones Unidas, las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), las Naciones Unidas, entre otras listas de control de Lavado de Activo y Financiación del Terrorismo, y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas o relacionadas en prensa u otros medios a partir

de los cuales se sospeche que están relacionados con lavado de activos o financiación de terrorismo.

13.12. Remitir a los vinculados al PROYECTO durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.

13.13. Previo a la transferencia de los bienes inmuebles al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA verificará las personas incluidas en la cadena de tradición de los bienes, para mitigar los riesgos por extinción de dominio.

13.14. Conservar la información del FIDEICOMITENTE y los PARTICIPES bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.

13.15. La FIDUCIARIA deberá dar cumplimiento a los deberes de publicación y de información a que se refieren los incisos finales del subnumeral 3.4.7.1. de la Parte I, Título III, Capítulo I, de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo relativo a la publicación y entrega de los contratos y la cartilla a los terceros que se vinculen al PROYECTO, según el caso.

13.16. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA CUARTA.- DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

14.1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.

14.2. 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 y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

14.3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal, contrato para la operación del PROYECTO, y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.

14.4. 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 de quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

14.5. Reservarse la potestad de oponerse al ingreso de terceros bien sea que se trate de interesados en vincularse al PROYECTO, PARTICIPES, FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS o cesionarios de los mismos.

DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES GENERALES Y DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y FIDEICOMITENTE TRADENTE:

15.1. **OBLIGACIONES:** Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

15.1.1. Es obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

15.1.2. Es obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y del FIDEICOMITENTE TRADENTE prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.

15.1.3. Es obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

15.1.4. En el evento de tomar un crédito hipotecario para el desarrollo del PROYECTO, es obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE pagar las pólizas que sean exigidas

por los bancos como requisito del crédito hipotecario.

15.1.5. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitido, la obligación de declaración y pago estará en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

15.1.6. Es obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y del FIDEICOMITENTE TRADENTE 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.

15.1.7. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

15.2. **DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y FIDEICOMITENTE TRADENTE**: Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del presente contrato, quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y FIDEICOMITENTE TRADENTE, tendrá derecho a:

15.2.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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, los pasivos del FIDEICOMISO y la entrega de beneficios a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE.

15.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE tendrán 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.

15.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE tendrán 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.

15.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE tendrán 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.

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

En virtud de la celebración del presente contrato y de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN de ninguna manera se garantizan rentabilidades, sin perjuicio del deber de la FIDUCIARIA de procurar el mayor rendimiento de los recursos que formen parte del FIDEICOMISO. En consecuencia, queda entendido que las PARTICIPACIONES no garantizan rentabilidades, están sujetas a eventuales pérdidas, no dan lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación. Una estipulación en estos términos deberá constar en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

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 los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- el destino final que se dé a los recursos recibidos de los PARTÍCIPES una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- la comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio del resultado final del proyecto.
- 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 FIDEICOMITENTES o los PARTÍCIPES.

PARÁGRAFO. Las PARTICIPACIONES pueden generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyección de explotación y operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO. Una estipulación en este sentido deberá constar en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

DÉCIMO SÉPTIMA.- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Dependiendo la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO, serán BENEFICIARIOS del mismo, los siguientes:

17.1. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE, respecto de los activos aportados por cada uno de ellos durante dicha fase.

17.2. Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

17.2.1. Quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la FIDUCIARIA como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO.

17.2.2. El FIDEICOMITENTE TRADENTE:

a) Por una parte, respecto de sumas de dinero hasta por valor de DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.987.000.000MCTE), en los montos y periodicidad indicados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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.

b) Por otra parte, y como parte del beneficio a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE, este último será registrado como FIDEICOMITENTE respecto del porcentaje de PARTICIPACIONES descritas en el numeral 1.15 de la cláusula primera del presente contrato.

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

17.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, respecto de los recursos que queden en el FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDECOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO, y se haya hecho entrega del beneficio a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE. Estos BENEFICIOS estarán representados en las utilidades del PROYECTO, en el momento de liquidarse la FASE CONSTRUCTIVA. Por otra parte, y como parte del beneficio a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, este último será registrado como FIDEICOMITENTE respecto del porcentaje de PARTICIPACIONES descritas en el numeral 1.14 de la cláusula primera del presente contrato

17.3. Durante la FASE OPERATIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO quienes detenten la titularidad de PARTICIPACIONES, es decir, los PARTÍCIPES y el FIDEICOMITENTE TRADENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en la proporción que dichas PARTICIPACIONES representan en el FIDEICOMISO.

DÉCIMA OCTAVA.- PARTICIPACIONES Y VALORACIÓN DEL ACTIVO.

18.1. PARTICIPACIONES: Serán cada una de las seiscientos trece (613) partes o alícuotas de igual valor en que se dividirá el FIDEICOMISO a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, y que recaerán sobre un porcentaje de área de _____ en la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO. Cada PARTÍCIPE podrá tener una o más PARTICIPACIONES, según el monto de su inversión. En ningún caso podrán existir más de noventa y nueve (99) PARTÍCIPES, con independencia del número de PARTICIPACIONES que tenga cada uno de ellos. Los PARTICIPES tendrán derecho a recibir, a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, los excedentes provenientes de la explotación económica del PROYECTO, de acuerdo con la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO. Cada PARTICIPACIÓN equivaldrá al _____ en el FIDEICOMISO durante la citada FASE

OPERATIVA. Cada PARTICIPACIÓN será indivisible y en consecuencia la vinculación de un PARTICIPE implicará como mínimo la adquisición de una (1) PARTICIPACIÓN.

18.2. VALORACIÓN DEL ACTIVO: El activo subyacente, de naturaleza inmobiliaria y durante cualquier etapa del contrato, será valorado técnicamente mediante un avalúo realizado anualmente en un fecha cercana al cierre del periodo por un avaluador inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde se encuentran ubicados los mismos y que se encuentre registrado en la Lista de Avaluadores llevada por la Superintendencia de Industria y Comercio, hasta el momento que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, momento a partir del cual el avaluador que realizó dicho avalúo debe encontrase inscrito en el registro que lleve la mencionada Entidad Reconocida de Autorregulación en la categoría que corresponda a los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del citado Decreto, y constancia de dicho registro deberá ser entregado a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la ejecutoria de la citada resolución.

Por otro lado, en la etapa de operación, los activos subyacentes no inmobiliario, tales como la dotación o equipos, se valorarán acudiendo a métodos de reconocido valor técnico para valorar este tipo de activos, de modo tal que al final de cada periodo se ajustará el valor de los mismos a su valor de realización, y para ello se podrá acudir a un avalúo técnico. Con base en dicho avalúo del activo subyacente, se valorarán periódicamente las PARTICIPACIONES, teniendo en cuenta la naturaleza del activo fideicomitido durante la FASE OPERATIVA, esto es, _____. Así, el valor intrínseco de cada PARTICIPACIÓN corresponderá al resultado de dividir el monto del avalúo total de _____, realizado según este Contrato, en el número de PARTICIPACIONES emitidas por el FIDEICOMISO.

DÉCIMA NOVENA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES Y PARTICIPES.

19.1. ENCARGANTES: Son aquellas personas que se vinculan a través de un contrato de encargo fiduciario individual durante la FASE PRECONSTRUCTIVA.

19.1.1. DERECHOS DE LOS ENCARGANTES: Los ENCARGANTES tienen derecho a:

(i) 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.

(ii) Que sí se cumplen las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, dichos recursos sean entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, conforme a lo previsto en este contrato.

(iii) En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del término de duración del presente contrato para la FASE PRECONSTRUCTIVA, a que le sean restituidos los recursos que integren la participación constituida por el ENCARGANTE en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.

19.1.2. OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son obligaciones de los ENCARGANTES:

(i) Realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obligan bajo el contrato de encargo fiduciario individua, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

(ii) Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o al FIDEICOMITENTE TRADENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de éstos últimos.

(iii) Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del encargo fiduciario constituido.

(iv) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

19.2. PARTICIPES: Se tendrán por tales a las personas naturales y jurídicas que deban ser registrados como tal de conformidad con lo establecido en la definición PARTÍCIPES de la cláusula primera del presente contrato. En todo caso, no podrán existir más de noventa y nueve (99) Partícipes, y no tendrá validez, ni será tenido en cuenta por la FIDUCIARIA, ningún acto de venta o enajenación a cualquier título que signifique superar este número máximo de PARTÍCIPES.

Quienes adquieran la calidad de PARTÍCIPES de conformidad con lo establecido en este contrato, se tendrán para todos los efectos y a partir del inicio de la FASE OPERATIVA como FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, en proporción a su participación en las PARTICIPACIONES, lo cual les dará derecho única y exclusivamente a partir y durante la FASE OPERATIVA a los recursos correspondientes a los excedentes provenientes de la explotación económica del PROYECTO, y en el momento de la liquidación del FIDEICOMISO, y en el mismo porcentaje, a una parte de los bienes fideicomitidos, en común y pro indiviso, o de los recursos provenientes de la enajenación que se llegare a hacer de los bienes fideicomitidos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Queda entendido que la vinculación de los PARTÍCIPES al FIDEICOMISO no configura de ningún modo una oferta pública que deba realizarse a través del mercado público de valores ya que no se están ofreciendo valores ni rentabilidad cierta alguna sino participaciones sobre _____.

19.2.1. DERECHOS DE LOS PARTÍCIPES: Además de los derechos que se les confieren a los PARTÍCIPES en otras cláusulas del presente contrato, una vez concluida la FASE CONSTRUCTIVA tendrán en especial los siguientes:

(i) A que la FIDUCIARIA los registre como FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO, una vez terminada la FASE CONSTRUCTIVA.

(ii) A que durante la FASE CONSTRUCTIVA se registren en el FIDEICOMISO como acreedores beneficiarios.

(iii) 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.

(iv) Revisar las cuentas generales del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

(v) Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ALIANZA no lo hiciere.

(vi) Solicitar la remoción del fiduciario, en virtud de la decisión que en tal sentido tome la ASAMBLEA DE PARTICIPES.

(vii) Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que ALIANZA preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.

(viii) Participar en las deliberaciones y decisiones de la ASAMBLEA DE PARTICIPES, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con el FIDEICOMISO.

(ix) Recibir en proporción a las PARTICIPACIONES de las que sean propietarios, en forma mensual, los excedentes que produzcan los bienes del FIDEICOMISO, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato. Los PARTICÍPES conocen y aceptan que su participación en el presente FIDEICOMISO, puede generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyección de explotación y operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO.

(x) Decidir, a través de los órganos competentes del FIDEICOMISO, sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.

19.2.2. OBLIGACIONES DE LOS PARTÍCIPES: Además de otras establecidas en el presente

contrato, las siguientes son obligaciones de los PARTÍCIPES:

(i) Realizar la entrega de recursos a los que se obligan bajo el CONTRATO DE VINCULACIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

(ii) Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o al FIDEICOMITENTE TRADENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de éstos últimos.

(iii) Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

(iv) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

(v) Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE OPERATIVA para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de los PARTICIPES.

(vi) Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.

(vii) Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante la FASE OPERATIVA, cuando los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para tal efecto.

(viii) Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos. Durante la FASE OPERATIVA la obligación de declaración y pago estará en cabeza del PARTICIPE que determine el COMITÉ FIDUCIARIO.

(ix) 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.

(x) Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

(xi) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

VIGÉSIMA.- CESIONES: Dependiendo la fase en la que se encuentre el PROYECTO, el siguiente será el procedimiento para la cesión de derechos fiduciarios, de beneficio o de PARTICIPACIONES, según corresponda:

20.1. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE TRADENTE podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión.

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, de los contratantes

o de ALIANZA, así mismo, ALIANZA podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente.

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.

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

20.2. Durante la FASE OPERATIVA, los FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, siempre que dicha cesión NO IMPLIQUE NI RESULTE en la existencia de más de noventa y nueve (99) Partícipes simultáneos. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. ALIANZA no reconocerá como válida ni aceptará ni registrará una cesión, venta o enajenación a cualquier título que implique o resulte en la existencia de más de noventa y nueve (99) Partícipes simultáneos.

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 BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, ALIANZA podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente.

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 OPERATIVA.

VIGÉSIMA PRIMERA.- ASAMBLEA DE PARTICIPES: Iniciada la FASE OPERATIVA cesarán las funciones del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE signadas en la FASE PRECONSTRUCTIVA y en la FASE CONSTRUCTIVA y la obligación de hacer los aportes, pagos, etc., que en estas mismas fases estaba obligado a hacer, quedando en consecuencia el FIDEICOMISO regido por la ASAMBLEA DE PARTICIPES y el COMITÉ FIDUCIARIO.

Durante la FASE DE OPERATIVA la ASAMBLEA DE PARTICIPES será el máximo órgano rector de los destinos del FIDEICOMISO. Estará conformada por la totalidad de los PARTÍCIPES, quienes para el inicio la FASE OPERATIVA ostentarán la calidad, derechos y obligaciones propias de un fideicomitente, por sí o por conducto de sus representantes registrados en ALIANZA, conforme a las prescripciones del presente contrato. A sus reuniones asistirá ALIANZA con voz y sin voto. Sus miembros podrán hacerse representar en las reuniones mediante poder otorgado por escrito en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en quien éste pueda sustituirlo y la reunión o reuniones para la cual se confiere. Cuando un derecho pertenezca a dos o más personas, éstas designarán a una sola para que las represente en la respectiva reunión de la ASAMBLEA DE PARTICIPES.

21.1. Las reuniones de ASAMBLEA DE PARTICIPES se llevarán a cabo en las instalaciones de _____, serán con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. En caso que no llegaré a existir recursos en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE GERENTE suministrará los recursos necesarios con el fin de efectuar el correspondiente traslado de los funcionarios requeridos de ALIANZA. ALIANZA convocará y asistirá con voz y sin voto. Dichas reuniones así como las correspondientes convocatorias, quórums deliberatorios y decisorios, actas, entre otras, se regirán por lo establecido en el Código de Comercio para las asambleas de accionistas de sociedades anónimas, en lo no previsto en esta cláusula.

21.2. **FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE PARTICIPES:**

(i) Estudiar y aprobar de común acuerdo con ALIANZA, las modificaciones del presente contrato, con el voto favorable de un número plural que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación del FIDEICOMISO presentes o representados en la reunión. El Presidente del COMITÉ FIDUCIARIO suscribirá el documento modificatorio en representación de todos los PARTICIPES, ausentes o disidentes.

(ii) Considerar y aprobar el informe de Ingresos y Egresos del FIDEICOMISO que de conformidad con este contrato le presente ALIANZA y las cuentas que el OPERADOR presente relacionadas con la operación de _____, el presupuesto de operación de _____, y los estados financieros del FIDEICOMISO y de la operación de _____.

(iii) Decidir sobre la titularización de los activos del FIDEICOMISO, previa aceptación expresa de ALIANZA, en cuyo caso deberá reglamentarse el presente contrato incluyendo el cobro de las comisiones que para el efecto se acuerden.

(iv) Autorizar a ALIANZA para celebrar contratos de cualquier naturaleza para el desarrollo del objeto de este contrato y en general para contraer obligaciones para

tales propósitos, que individualmente excedan del equivalente en pesos colombianos de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

(v) Decretar el pago de cuotas a cargo de los PARTICIPES, las cuales deben ser aprobadas con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO que se encuentren presentes o representados en la reunión en que se adopte esta decisión.

(vi) Decretar la creación de reservas, distintas a las pactadas en el presente contrato, en las cuantías que sean aconsejables para el cabal desarrollo del objeto del FIDEICOMISO.

(vii) Definir los parámetros relacionados con la operación de _____ al momento de operar la renovación del contrato para la operación de _____ o un nuevo contrato para el efecto, entre ellos: (i) el porcentaje máximo de remuneración o participación que se le reconocerá al OPERADOR y sobre las utilidades de _____(ii) el término máximo de duración del contrato de operación que se suscriba una vez culmine la vigencia del contrato de mandato con representación o cualquier otra modalidad contractual celebrado inicialmente al finalizar la PRECONSTRUCTIVA. En todo caso queda entendido que en desarrollo de esta facultad, la ASAMBLEA DE PARTICIPES no podrá impartir instrucciones a la FIDUCIARIA contrarias a las estipulaciones contenidas en los referidos contratos o que se llegaren a causar por parte del FIDEICOMISO por el incumplimiento de los mismos, si a ello hubiere lugar; (iii) el mecanismo objetivo de medición de las labores del OPERADOR, como puede ser, a título de ejemplo, los índices de ocupación; y (iv) el manejo que se debe dar en caso de que el OPERADOR presente una franquicia para la operación de _____.

(viii) Decidir acerca del reemplazo y remoción del OPERADOR, de acuerdo con las causales establecidas en este Contrato, que deberá ser aprobada con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el

setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO.

(ix) Declarar la suspensión temporal o definitiva de las operaciones y de la administración de _____, de conformidad con las cláusulas previstas en el contrato suscrito con el OPERADOR, y con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO que se encuentren presentes o representados en la reunión.

(x) Elegir al OPERADOR quien deberá tener como mínimo calidades establecidas en la cláusula vigésima primera siguiente.

(xi) En todo caso en caso de que se dé por terminado el vínculo contractual establecido con el OPERADOR según los términos señalados en este contrato, la ASAMBLEA DE PARTICIPES será el órgano encargado de elegir el nuevo OPERADOR.

(xii) Decidir acerca de la reconstrucción de _____, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación del mismo, cuando el valor de esta reparación o reposición exceda del equivalente en pesos colombianos a mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En estos casos, deberá ordenar al OPERADOR que efectúe con cargo a los excedentes de cada una de estas operaciones, los pagos, si hay lugar a ello, de conformidad con los contratos respectivos, o imponer esta obligación a cargo de los PARTICIPES, fijando el monto del pago que cada uno debe asumir según su participación en el FIDEICOMISO, el plazo, la forma de pago, las sanciones por incumplimiento y demás aspectos necesarios.

(xiii) Decretar la liquidación anticipada del FIDEICOMISO por decisión de un número plural de PARTICIPES que representen el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO, debidamente registrados por ALIANZA. En tal caso, la ASAMBLEA DE PARTICIPES definirá la forma y condiciones en que se efectuará la transferencia de los inmuebles en los cuales fue construida _____, o las unidades privadas de la misma, en

caso de haberse constituido propiedad horizontal y separada para cada una de ellas.

(xiv) En caso de terminación del contrato por cualquier causa, y con el fin de proceder a su liquidación, instruir a ALIANZA sobre los términos y condiciones en que deban ser entregados los bienes del FIDEICOMISO que correspondan a los PARTICIPES. En caso de que transcurra un lapso superior a seis (6) meses sin que dichas instrucciones se hubieren impartido a ALIANZA, se entenderá que los bienes que corresponden a los PARTICIPES se entregarán a éstos en común y proindiviso, en proporción a su participación sobre _____, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el presente contrato.

(xv) Designar a los tres (3) miembros del COMITÉ FIDUCIARIO por el término de dos (2) años, utilizando para el efecto el sistema de planchas o cociente electoral, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo, y determinar sus asignaciones.

(xvi) Elegir al AUDITOR de la operación de _____, nombramiento que deberá recaer en una persona natural o jurídica de comprobada experiencia y seriedad y fijarle su remuneración, y aprobar o improbar los informes que éste le presente en sus reuniones.

(xvii) En caso que sea necesario y así lo determine la ASAMBLEA DE PARTICIPES, designar un COORDINADOR quien será la persona encargada de la planeación, ejecución, verificación y control de las actividades propias de la interacción entre el servicio de _____y el FIDEICOMISO. El COORDINADOR será uno de los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO.

(xviii) Decidir la estrategia a seguir en los casos en que se presenten pérdidas en la operación y administración de _____, previo informe del OPERADOR y del AUDITOR.

(xix) La ASAMBLEA DE PARTICIPES no podrá cambiar el destino de los inmuebles mientras esté en vigencia el presente contrato. Sin embargo, en caso que así lo decida la ASAMBLEA DE PARTICIPES con el voto afirmativo de por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el

FIDEICOMISO registrados en ALIANZA, los FIDEICOMITENTES serán responsables solidariamente de los perjuicios que se causen a las personas que tengan contratos celebrados relacionados con la operación y administración de _____.

(xx) Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del FIDEICOMISO y delegar sus funciones cuando no esté prohibido por el presente contrato.

(xxi) Las demás funciones previstas en el presente contrato.

Las decisiones de la ASAMBLEA DE PARTICIPES que consten en actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán merito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los FIDEICOMITENTES.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- COMITÉ FIDUCIARIO: Durante la FASE OPERATIVA, todos quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES delegan en él la adopción de las medidas necesarias para impartir las instrucciones a ALIANZA de las determinaciones que, dentro del marco del presente contrato, deba ella ejecutar. Estará integrado por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes numéricos elegidos por la ASAMBLEA DE PARTICIPES para períodos de dos (2) años, por el sistema de planchas o cociente electoral y funcionará durante toda la FASE OPERATIVA del presente contrato hasta su liquidación. ALIANZA asistirá por derecho propio a las deliberaciones del Comité con voz pero sin voto. Uno de los miembros principales y uno de los miembros suplentes serán elegidos directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y por el FIDEICOMITENTE TRADENTE.

El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros.

22.1. Las reuniones de COMITÉ FIDUCIARIO se llevarán a cabo en las instalaciones de _____. ALIANZA convocará y asistirá con voz y sin voto. Dichas

reuniones así como las correspondientes convocatorias, quórums deliberatorios y decisorios, actas, entre otras, se regirán por lo establecido en el Código de Comercio para las Juntas Directivas de sociedades anónimas, en lo no previsto en este contrato.

22.2. **FUNCIONES DEL COMITÉ FIDUCIARIO:**

(i) Someter a consideración y a aprobación de la ASAMBLEA DE PARTICIPES el valor de las cuotas extraordinarias que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del FIDEICOMISO.

(ii) Considerar los estados financieros del FIDEICOMISO que le presente ALIANZA.

(iii) Autorizar las pólizas que constituya el OPERADOR de _____, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera.

(iv) Autorizar a la FIDUCIARIA para celebrar contratos como vocera del FIDEICOMISO, y, en general, contraer obligaciones que conjunta o individualmente estén dentro del rango de cero (0) a mil (1000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En caso de tratarse de operaciones que superen dicho rango, la aprobación de la celebración del respectivo acto o contrato debe ser aprobada por la ASAMBLEA DE PARTICIPES.

(v) Aprobar los ajustes del contrato de fiducia a que hubiere lugar, en caso de que sean necesarios, y someterlos a consideración y a aprobación de la ASAMBLEA DE PARTICIPES.

(vi) Recomendar en primera instancia la enajenación a cualquier título de _____ y someterla a consideración de la ASAMBLEA DE PARTICIPES

(vii) Evaluar la información presentada tanto por el OPERADOR del PROYECTO como por cualquiera de las partes vinculadas al mismo y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar.

(viii) Decidir acerca de la reconstrucción de _____, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación del mismo, cuando el valor de esta reparación o esté dentro del rango de cero (0) a mil (1000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. De excederse este rango, la aprobación de la celebración del respectivo acto o contrato debe ser aprobada por la ASAMBLEA DE PARTICIPES.

(ix) Instruir a ALIANZA sobre la forma como debe llevarse a cabo la liquidación del FIDEICOMISO, cuando así lo haya decidido la ASAMBLEA DE PARTICIPES. En este último evento, de ser necesario, se adoptarán las medidas del caso para procurar la continuidad en la operación de _____ a través de otro mecanismo aprobado por la ASAMBLEA DE PARTICIPES.

(x) Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente contrato.

(xi) Decretar las reservas que se consideren adecuadas para el pago del mantenimiento, seguros, impuestos y demás erogaciones en las cuantías o porcentajes de los ingresos que a su juicio sean necesarias.

Las decisiones del COMITÉ FIDUCIARIO que consten en actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán merito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los FIDEICOMITENTES.

VIGÉSIMA TERCERA.- OPERADOR: El OPERADOR será el encargado de operar _____, de conformidad con el contrato de mandato con representación o cualquier otra modalidad contractual que al efecto celebrará con el FIDEICOMISO, según lo previsto en este contrato. Será el encargado de realizar en nombre y por cuenta del FIDEICOMISO pero con sus propios trabajadores todas las gestiones propias de este tipo de actividades, de forma tal que ni ALIANZA ni los PARTÍCIPES contraerán obligaciones de tipo laboral con dichos trabajadores. Los términos económicos del contrato del OPERADOR que sea elegido por la ASAMBLEA DE PARTICIPES, de conformidad con lo establecido en este contrato de fiducia, serán los definidos por

la ASAMBLEA DE PARTICIPES, de acuerdo con lo contemplado en este contrato, y las obligaciones del OPERADOR en virtud del mismo estarán en todo contenidas en dicho contrato.

Respecto al primer contrato de mandato con representación o cualquier otra modalidad contractual para la operación de _____, corresponderá al que defina el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Será obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE dar a conocer a los PARTÍCIPES al momento de su vinculación, los términos y condiciones del contrato que se suscribirá con el OPERADOR, si para el momento de dicha vinculación el mencionado operador ya se encuentra designado. Para efectos de las renovaciones y futuros contratos se tendrá a lo dispuesto por la ASAMBLEA DE PARTICIPES.

El OPERADOR adquiere la calidad o condición de "Prestador de Servicio de Salud", y efectuará el registro y autorización para el funcionamiento de _____, siendo el responsable por la prestación de los servicios que se habiliten por parte de la autoridad competente, cumpliendo con los requisitos exigidos por la normatividad vigente.

Ni ALIANZA, ni el FIDEICOMISO serán responsables del cumplimiento de los estándares aplicables al servicio que se habilite en _____. En consecuencia, el prestador responsable de _____y los servicios habilitados a la misma será el OPERADOR.

23.1. CALIDADES MÍNIMAS QUE DEBE REUNIR EL OPERADOR:

Las siguientes son las condiciones mínimas de experiencia y solvencia que debe reunir quien sea designado como OPERADOR de _____: El OPERADOR deberá ser una sociedad comercial constituida en Colombia, con el lleno de los requisitos legales para tal tipo de entidades. El OPERADOR, y/o sus accionistas directos o indirectos, administradores, directivos y

empleados relevantes, deberán reunir, entre ellos, un mínimo de quince (15) años de experiencia en el manejo y administración de instituciones prestadoras de servicios de salud en Colombia dedicadas principalmente a la atención de pacientes de Medicina Prepagada

23.2. CAUSALES REMOCIÓN DEL OPERADOR: Las causales para remover o dar por terminado el vínculo contractual con el OPERADOR serán aquellas establecidas en el contrato con él suscrito, pero en todo caso deberán incluir la posibilidad, para el FIDEICOMISO, de terminarlo de forma unilateral por mandato de la ASAMBLEA DE PARTICIPES, decisión que deberá ser aprobada con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la indemnización al OPERADOR, si la misma fuera procedente de conformidad con el contrato con él suscrito y la ley aplicable.

1. La violación o incumplimiento de cualquier obligación o condición prevista en el contrato que se suscriba con el OPERADOR.

PARÁGRAFO. En todo caso la remoción del OPERADOR será decidida por la ASAMBLEA DE PARTICIPES, en los términos señalados en el numeral 8 de la cláusula 19.2., del presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA.- AUDITOR: La operación de _____ contará con un AUDITOR contratado por el FIDEICOMISO con la persona que al efecto designe la ASAMBLEA DE PARTICIPES de terna presentada por el COMITÉ FIDUCIARIO, para periodos de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, pudiendo ser reelegido indefinidamente. La remuneración del AUDITOR será establecida por la ASAMBLEA DE PARTICIPES.

24.1. **FUNCIONES**: Serán funciones especiales del AUDITOR, además de las que se establezcan en el respectivo contrato, las siguientes:

(i) Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la operación de _____ y porque se conserven en debida forma los comprobantes y correspondencia respectivos.

(ii) Inspeccionar los bienes de _____ y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos.

(iii) Practicar inspecciones y solicitar la información que sea necesaria para establecer un control permanente sobre la actividad de _____ desarrollada por el OPERADOR.

(iv) Dar su opinión sobre cualquier informe o balance presentado por el OPERADOR al FIDEICOMISO, con su dictamen o informe correspondiente.

(v) Solicitar a ALIANZA que convoque a la ASAMBLEA DE PARTICIPES cuando lo estime conveniente.

(vi) Cumplir con las demás atribuciones que le señale este contrato, o que siendo compatibles con la naturaleza de sus funciones le encomiende la ASAMBLEA DE PARTICIPES o el Comité de Fiduciario.

(vii) Llevar a cabo la auditoría contable de la operación de _____.

(viii) Presentar al FIDEICOMISO y a la ASAMBLEA DE PARTICIPES informes de auditoría con una periodicidad anual.

VIGÉSIMA QUINTA.- EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de la liquidación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, serán para el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en dicha etapa, de acuerdo con lo indicado en este contrato, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO y haber registrado a los PARTÍCIPES como FIDEICOMITENTES en el FIDEICOMISO.

Los excedentes provenientes de la operación de _____ durante la FASE OPERATIVA serán para quienes se encuentren registrados en ALIANZA como FIDEICOMITENTES,

en igual porcentaje al que tengan de acuerdo con su PARTICIPACIÓN. Respecto de aquellos excedentes provenientes de la operación de _____ durante la FASE OPERATIVA que correspondan a PARTICIPACIONES no comprometidas con PARTICIPES, serán para el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

VIGÉSIMA SEXTA.- 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 LOS FIDEICOMITENTES, así:

26.1. _____ por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.

26.2. Desde la celebración del presente contrato hasta la fecha del cumplimiento oportuno de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a _____, el cual se causará por mes o fracción durante dicho lapso y serán pagados a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente al de su causación.

26.3. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento oportuno de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión total del _____ Ésta comisión incluye la realización de hasta treinta (30) pagos mensuales a través de traslado electrónico de recursos.

26.4. 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 _____.

26.5. A partir del inicio de la ETAPA OPERATIVA, se cobrará con cargo a los recursos de FIDEICOMISO una comisión mensual, pagaderos mes vencido, según el número de PARTICIPES que se encuentren vinculados al FIDEICOMISO, de la siguiente manera:

26.6. La mencionada comisión incluye la realización de hasta _____.

26.7. Por cada giro adicional vía ACH, se cobrará una suma equivalente a _____. Por cada giro a través de cheque, se cobrará la suma de _____.

26.8. Por cada tarjeta adicional que se requiera fuera del número de unidades del proyecto, tendrá un costo de _____e.

26.9. Por la asistencia a Comités o Asambleas del Fideicomiso se cobrarán horas hombre de la siguiente manera:

- Presidente: _____
- Vicepresidente: _____
- Gerente o Director _____--

26.10. 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 _____.

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

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

PARÁGRAFO TERCERO. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES o PARTICIPES según el caso, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO. 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 o a los PARTICIPES, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda, de acuerdo con la fase en la que se encuentre el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO. Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, se cobrará lo dispuesto como remuneración para la FIDUCIARIA en el respectivo reglamento. Los reglamentos de los mencionados fondos se encuentran a disposición de los FIDEICOMITENTES y de los PARTICIPES en la página web www.alianza.com.co, quienes con la suscripción del presente documento y del CONTRATO DE VINCULACIÓN manifiesta y manifestarán que han recibido copia de los mismos.

PARÁGRAFO SEXTO. Las 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- 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 hasta la culminación de la FASE PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE durante dicho periodo, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cualquiera de las fases del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

27.1. La comisión fiduciaria.

27.2. Los gastos bancarios,

27.3. 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.

27.4. 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.

27.5. 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.

27.6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.

27.7. 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, la ASAMBLEA DE PARTICIPES o el COMITÉ FIDUCIARIO, según corresponda.

27.8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES, de los PARTICIPES, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa a judicial.

27.9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente mediante un otrosí al presente contrato.

27.10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.

27.11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Durante las fases PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, la FIDUCIARIA con cargo a los recursos del FIDEICOMISO pagará todos los costos y gastos que le sean acreditados sumariamente por el FIDEICOMITENTE. En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA requerirá al FIDEICOMITENTE para que dentro de un término no mayor a cinco (5) días hábiles, entregue al FIDEICOMISO los recursos necesarios para atender los costos y gastos o aporte los soportes de pagos realizados con ocasión de los mismos. 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 con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO CUARTO. Los costos y gastos que se causen durante la FASE OPERATIVA serán de cargo de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENES, quienes al momento de su vinculación autorizarán que durante la FASE OPERATIVA, dichos costos y gastos se descuenten de los recursos del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA OCTAVA.- DURACIÓN: El presente contrato durará hasta que se cumpla su objeto, según los términos señalados para cada Fase del PROYECTO.

VIGÉSIMA NOVENA.-TERMINACIÓN: Este contrato se terminará por el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo. Adicionalmente:

29.1. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.

29.2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de LA FIDUCIARIA, previo aviso a los PARTÍCIPES, en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de LOS FIDEICOMITENTES o de los PARTICIPES de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
- Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre Los Inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el “PROYECTO”.
- Por encontrarse quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE o de PARTICIPE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

29.3. Por encontrarse quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006, así como todas aquellas adicionales a las que tenga acceso la FIDUCIARIA, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), listas de control de riesgo LAFT, o información de prensa u otros medios a partir de los cuales se sospeche que está relacionado con lavado de activos o financiación de terrorismo.

TRIGÉSIMA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Si no fuere posible iniciar la construcción del "PROYECTO", es decir, la FASE CONSTRUCTIVA, y por cualquier circunstancia y fuere decidida por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, por no haber alcanzado oportunamente las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituirle a ENCARGANTES los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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. Así mismo se reintegrarán los inmuebles del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE TRADENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éstos. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- 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 los 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:

31.1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a LA FIDUCIARIA, por concepto de comisión. (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 en EL FIDEICOMISO.

31.2. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, LA FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15)

días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES en la proporción tantas veces citada, o los PARTÍCIPES, según corresponda de acuerdo con la fase en la que se encuentre 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 SEGUNDO. Si al terminarse la liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES o de los PARTÍCIPES, según corresponda de acuerdo con la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO al momento de su terminación, alguna suma de dinero a favor de LA FIDUCIARIA, éstos se obligan 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.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- INTERVENTORIA: El PROYECTO tendrá, durante la ETAPA PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, que cumplirá con las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 2.090 de 1989, y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, en especial, pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

TRIGÉSIMA TERCERA.- NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones en la ciudad de Bogotá, D.C.:

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Avenida 15 número 100-43, piso 4°Bogotá

Teléfono: 6447700

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:

Dirección: _____

Teléfono: _____

Correo electrónico: _____-

LOS PARTÍCIPES: en la dirección que registren al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO. En el evento que no sea posible la localización de quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, de los PARTICIPES y/o de la órgano de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos (2) 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:

1. 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 órgano encargado de impartir instrucciones, 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.

2. 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 y/o PARTICIPES, 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 y/o PARTICIPE, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta 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 y/o PARTICIPES, 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 y/o PARTICIPE 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.

TRIGÉSIMA CUARTA.- AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE INFORMACIÓN: El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE autoriza 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.

TRIGÉSIMA QUINTA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: Los FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA 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.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a los FIDEICOMITENTES, 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. Los FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los Fondos de Inversión administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: La FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con

los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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 SEXTA.- 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 los FIDEICOMITENTES, 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 SÉPTIMA.- MODIFICACIONES: Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCITIVA, 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 al PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PARTÍCIPES, o la

descripción del PROYECTO establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PARTÍCIPES.

Durante la FASE OPERATIVA, las modificaciones al presente contrato, deben contar con la previa decisión favorable de la ASAMBLEA DE PARTICIPES, siendo vinculante para todos éstos, incluidos los ausentes y disidentes.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: De conformidad con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la FIDUCIARIA cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales de los FIDEICOMITENTES y PARTICIPES. 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, 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. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicadas en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

TRIGÉSIMA NOVENA.- PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto en la Fase Constructiva del Fideicomiso y para la protección de los derechos de los PARTÍCIPES. El plan de contingencia se iniciará al acaecer uno o más de los siguientes eventos:

39.1. Suspensión de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por los PARTÍCIPES que representen un porcentaje no inferior al cincuenta por ciento (50%) de los PARTICIPES registrados en el FIDEICOMISO, y por el INTERVENTOR.

39.2. Imposibilidad técnica o jurídica que no permita el desarrollo o la continuidad del PROYECTO. La solicitud para que se declare este evento será realizada por los PARTÍCIPES que representen un porcentaje no inferior al cincuenta por ciento (50%) de los PARTICIPES registrados en el FIDEICOMISO, y por el INTERVENTOR.

39.3. Cuando la FIDUCIARIA solicite instrucciones al FIDICOMIENTE CONSTITUYENTE en la FASE CONSTRUCTIVA y éste no se pronuncie en un término de diez (10) días hábiles .

PARÁGRAFO PRIMERO. Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados, se notificará dicho evento a ALIANZA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las reglas de gobierno para convocatoria y toma de decisiones en la activación del plan de contingencia serán las previstas en el Código de Comercio para las asambleas de accionistas de sociedades anónimas, en lo no previsto en esta cláusula.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día _____ (_____) de mayo de dos mil _____(___)

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE,

_____

ERNESTO VILA MEJÍA

Representante Legal

_____

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE,

Este contrato fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio número 2017049511-037-000 de fecha diez (10) de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

_____

_____

Representante Legal

_____

LA FIDUCIARIA,

_____

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.