

## CLÁUSULAS LIMITATIVAS

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

1. El desarrollo del proyecto inmobiliario, será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
2. La FIDUCIARIA recibe y administra los dineros de las personas interesadas en adquirir PARTICIPACIONES del PROYECTO (los PARTICIPES ADHERENTES), propuesto por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, hasta el momento en el cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO este podrá disponer de los recursos.
3. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO es el encargado del desarrollo del PROYECTO. ALIANZA ni como sociedad, ni como administradora del presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO.
4. La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO.

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

5. En el evento en que el FIDEICOMITENTE  
CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE /  
RESPONSABLES DEL PROYECTO se someta al régimen de  
insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente  
CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha  
norma, de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las  
instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que  
por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
6. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE  
/ RESPONSABLES DEL PROYECTO entregará las  
tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el  
PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA .
7. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE  
/ RESPONSABLES DEL PROYECTO se abstendrá de  
recibir directamente o por medio de sus promotores, sus  
agentes o empleados, recursos dinerarios de los PARTICIPES  
ADHERENTES interesados en vincularse al PROYECTO  
durante la vigencia del presente contrato.
8. Los PARTICIPES ADHERENTES han sido informados que  
los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser  
entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no al  
FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE  
/ RESPONSABLES DEL PROYECTO directamente o  
por medio de sus promotores, sus agentes o empleados. Los  
PARTICIPES ADHERENTES en virtud de lo establecido en los  
ACUERDOS DE ADHESIÓN por ellos suscritos, que desistan  
del negocio o incumplan los pagos acordados con el  
FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE  
/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, o incumplan  
con la entrega de los documentos exigidos para la constitución  
de las participaciones en el FONDO, asumirán como sanción  
a favor del FIDEICOMITENTE  
CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE /

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia  
Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

RESPONSABLES DEL PROYECTO la suma prevista en la cláusula denominada DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO (CLÁUSULA \_\_\_\_\_) del presente CONTRATO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por los PARTICIPES ADHERENTES y/o de la generada por concepto de rendimientos, los recursos resultantes del descuento indicado anteriormente será puesto a disposición de los PARTICIPES ADHERENTES dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento.

9. La responsabilidad que asume la FIDUCIARIA es DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.
10. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los PARTICIPES ADHERENTES en el FONDO.
11. COSTOS Y GASTOS Y REMUNERACIÓN DE ALIANZA. Se encuentran contemplados en la vigésima cuarta y vigésima segunda, respectivamente.
12. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del FIDEICOMISO sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA lleque a requerir de parte de los PARTICIPES ADHERENTES o del mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, podrán ser tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica o digitalmente.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

13. **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y OPERACIÓN.** El presente es un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que incorpora una fase operativa de la actividad vinculada al PROYECTO, faculta al FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO para que durante la FASE PRE-CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA adelante la comercialización, construcción y dotación del PROYECTO hasta su FASE OPERATIVA, esto es la puesta en marcha de la actividad vinculada al PROYECTO en los términos del presente contrato, durante dicha FASE OPERATIVA el contrato fiduciario será un fideicomiso de administración y pagos. Como consecuencia de lo anterior durante cada una de las diferentes fases existirán para las partes obligaciones y derechos inherentes a su respectiva calidad, los cuales son específicos y exclusivos y no se extienden a las demás calidades; éstas sólo comparten aquellos derechos y obligaciones genéricos que expresamente se prevén en este contrato de manera.
14. **Los PARTICIPES ADHERENTES han sido informados de que la FIDUCIARIA suscribe los ACUERDOS DE ADHESIÓN, en calidad de vocera del FIDEICOMISO, en desarrollo del objeto y las instrucciones del contrato de fiducia.**

	<b>Contenido</b>	
CONSIDERACIONES.....		7
PRIMERA. DEFINICIONES .....		12
SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES .....		27
TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO: .....		<del>32</del> <sup>33</sup>
CUARTA- OBJETO DEL CONTRATO .....		<del>32</del> <sup>33</sup>
QUINTA- CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO .....		<del>36</del> <sup>37</sup>

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

SEXTA- PATRIMONIO AUTONOMO .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
SÉPTIMA- LAS PARTES .....	<u>4243</u>
OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES .....	<u>4243</u>
DÉCIMA- DESARROLLO DEL PROYECTO.....	<u>4445</u>
DÉCIMA PRIMERA OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE COMO GERENTE DEL PROYECTO.....	<u>5254</u>
DÉCIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES .....	<u>6263</u>
DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA .....	<u>6668</u>
DÉCIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA.....	<u>7274</u>
DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE .....	<u>7476</u>
DÉCIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
DÉCIMA SEPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO .	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
DÉCIMA OCTAVA. PARTICIPES ADHERENTES .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
DÉCIMA NOVENA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO.....	<u>9598</u>
VIGÉSIMA. EXCEDENTES .....	<u>9598</u>
VIGÉSIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA .	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
VIGÉSIMA SEGUNDA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA .....	<u>99402</u>
VIGÉSIMA TERCERA- VALOR DEL CONTRATO.....	<u>103406</u>
VIGÉSIMA CUARTA. COSTOS Y GASTOS.....	<u>103406</u>
VIGÉSIMA QUINTA. DURACIÓN .....	<u>106409</u>
VIGÉSIMA SEXTA. TERMINACIÓN .....	<u>106409</u>
VIGÉSIMA SEPTIMA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO .....	<u>106409</u>
VIGÉSIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:.....	<u>107440</u>
VIGÉSIMA NOVENA. INTERVENTORÍA.....	<u>108444</u>
TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES .....	<u>108444</u>
TRIGÉSIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:.....	<u>110443</u>

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

TRIGÉSIMA SEGUNDO: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:.....	<u>110444</u>
TRIGÉSIMA TERCERA: COMITÉ FIDUCIARIO .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
TRIGÉSIMA CUARTA: MODIFICACIONES.....	<u>112445</u>
TRIGÉSIMA QUINTA- LEGISLACIÓN APLICABLE.....	<u>112446</u>
TRIGÉSIMA SEXTA- NULIDAD PARCIAL.....	<u>113446</u>
TRIGÉSIMA SÉPTIMA-ASPECTOS PUBLICITARIOS .....	<u>113446</u>
TRIGÉSIMA OCTAVA - INTEGRIDAD .....	<u>113446</u>
TRIGÉSIMA NOVENA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA .....	<u>113447</u>
CUADRAGÉSIMA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.....	<u>114447</u>
CUADRAGÉSIMA PRIMERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES.....	<u>114447</u>
CUADRAGÉSIMA SEGUNDA- FATCA - CRS.....	<u>115448</u>

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

**CONSIDERACIONES**

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

**SEGUNDO. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y OPERACIÓN.** Que el(los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** tiene(n) previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario de construcción, comercialización y posterior operación del **PROYECTO** conforme las especificaciones que se establecen en el **ANEXO PROYECTO** y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, de la oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, actualmente de propiedad de \_\_\_\_\_, conforme el Certificado de Tradición y Libertad que se adjunta al presente contrato como (Anexo No. \_\_\_\_), ubicado en la \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_.

**TERCERO.** Que mediante el presente contrato se constituye en un vehículo fiduciario mediante el cual el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_/ El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**RESPONSABLES DEL PROYECTO** llevará a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, bajo su única y exclusiva responsabilidad, quien estará encargado de realizar, **sin participación alguna de la FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

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

**QUINTO. Que el punto de equilibrio del PROYECTO fue definido por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del PROYECTO. La FIDUCIARIA no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio del PROYECTO.**

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

**A. FIDEICOMISO LOTE:**

1. **Nombre:** FIDEICOMISO \_\_\_\_\_
2. **Objeto:** (i) Administración de los bienes fideicomitidos conforme las instrucciones de quien ostente la calidad de fideicomitente, (ii) Administrar los inmueble(s) que conforma(n) el fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s) se encuentran destinados al desarrollo del PROYECTO.
3. **Fideicomitente y Beneficiario:** \_\_\_\_\_
4. **Instrucciones:**
  - 4.1. Se indique irrevocablemente que el INMUEBLE serán transferido al presente FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ o el registro de los derechos fiduciarios derivados del fideicomiso a favor del FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ o a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

**RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO.

- 4.2. Que los Fideicomitentes y Beneficiarios se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anteriormente.
- 4.3. Que se establezca de forma irrevocable que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
- 4.4. Que se establezca de forma irrevocable que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO.
- 4.5. Que se establezca de forma irrevocable que los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE se obligan a abstenerse de impartir instrucciones contrarias a las indicadas en los literales anteriores.
- 4.6. \_\_\_\_\_
- 4.7. \_\_\_\_\_

**B. FIDEICOMISO \_\_\_\_\_:**

**1. Objeto:**

- 1.1. Durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA es de administración inmobiliaria, en donde el fideicomiso principalmente:
  - 1.1.1. Administrará los recursos que aporten los **PARTICIPES ADHERENTES** junto con sus rendimientos y pondrá a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** dichos recursos, una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** descritas en la Cláusula Décima del presente CONTRATO previo visto bueno del INTERVENTOR.
  - 1.1.2. Permita que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** adelante la comercialización, construcción y dotación del PROYECTO.
- 1.2. Durante la FASE OPERATIVA Administración y pagos del PROYECTO previo cumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** de: i) la terminación de las mejoras realizadas en desarrollo del PROYECTO, junto con su respectiva dotación y ii) entrega del PROYECTO debidamente terminado junto con su dotación completa al OPERADOR mediante acta, se procederá:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- 1.2.1. Liquidar la FASE CONSTRUCTIVA, entregando a quien se encuentre registrado como FIDEICOMITENTE, los excedentes generados durante la FASE CONSTRUCTIVA de acuerdo con su participación en el FIDEICOMISO.
- 1.2.2. Registrar a los PARTICIPES ADHERENTES que se encuentren al día en sus aportes, como FIDEICOMITENTES.
- 1.2.3. Registrar a quien se encuentre registrado como **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, las PARTICIPACIONES no comprometidas con PARTICIPES ADHERENTES y en la proporcionalidad de su aporte al FIDEICOMISO, de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente contrato.
- 1.2.4. Permitir que el OPERADOR adelante la operación del proyecto.
- 1.2.5. Repartir entre quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES los EXCEDENTES que genere el PROYECTO.

**2. Intervinientes:**

- 2.1. **Fideicomitente Constituyente.** Es el único responsable de la construcción, coordinación, gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, por lo cual tiene derecho a recibir todos los excedentes que se generen en el FIDEICOMISO durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA.
- 2.2. Fideicomitente \_\_\_\_\_. Es el único responsable de la construcción, coordinación, gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, por lo cual tiene derecho a recibir todos los excedentes que se generen en el FIDEICOMISO durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA.
- 2.3. **Fideicomitente Aportante.** Es el propietario del inmueble(s) donde se desarrollará el PROYECTO, el cual ingresará al FIDEICOMISO conforme lo previsto en el CONTRATO.
- 2.4. **Responsables del Proyecto.** Es conjuntamente el Fideicomitente Constituyente, el Fideicomitente \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_
- 2.5. **Participes Adherentes.** Serán:
  - 2.5.1. Durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA: Las personas naturales o jurídicas, previamente vinculados en la FIDUCIARIA,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

que hayan manifestado su voluntad de adquirir, en los términos del presente contrato, PARTICIPACIONES del FIDEICOMISO.

**2.5.2.** Durante la FASE OPERATIVA: a) Las personas naturales o jurídicas, que se encuentren al día en sus aportes y que hayan sido registradas como FIDEICOMITENTES y b) los FIDEICOMITENTES a quienes en virtud de la liquidación de la FASE CONSTRUCTIVA se hayan registrado como titulares de las PARTICIPACIONES no comprometidas con PARTICIPES ADHERENTES y en la proporcionalidad de su aporte al FIDEICOMISO, los cuales a partir del inicio de la FASE OPERATIVA adquieren el derecho de recibir los excedentes provenientes de la explotación económica del PROYECTO, de acuerdo con la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO.

**2.6. Beneficiarios.** Serán de diferentes calidades según sus aportes y la fase en que se encuentra el Fideicomiso.

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

**SÉPTIMO. ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA.** Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ y como vocera del **FIDEICOMISO LOTE**, ni como vocera del patrimonio autónomo que se constituye mediante el presente documento, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

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

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA. DEFINICIONES**

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

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

- 1.1. ACUERDO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y los terceros interesados en adherirse al FIDEICOMISO en calidad

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

de PARTICIPES ADHERENTES que será suscrito manuscritamente, mecánicamente o digitalmente, según sea del caso, el cual está compuesto por las siguientes dos secciones:

**1.1.1. SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA del **PROYECTO** y es el documento en virtud del cual **LOS PARTICIPES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO**, para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe el número de PARTICIPACIONES indicadas en el respectivo acuerdo de adhesión a adquirir por parte del(los) **PARTICIPES ADHERENTES** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **PARTICIPES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en el numeral \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de las DISPOSICIONES del **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En consecuencia, una vez el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula décima de este **CONTRATO** y en el numeral señalado, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** podrá disponer de los recursos entregados por los **PARTICIPES ADHERENTES**.

**1.1.2. SECCIÓN II:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la FASE CONSTRUCTIVA del **PROYECTO** que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales los **PARTICIPES ADHERENTES** se obligan a pagar el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en el anexo del **ACUERDO DE ADHESIÓN** y el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** se compromete a construir, dotar y entregar al OPERADOR el **PROYECTO**, para que una vez ocurrido esto se dé inicio a la FASE OPERATIVA del **PROYECTO** conforme lo dispuesto en este **CONTRATO**.

En el evento en que los **FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** no den cumplimiento a las **CONDICIONES DE GIRO** los **VINCULADOS** que suscriban el **CONTRATO DE ADHESION** tendrán el derecho a recibir la restitución de los recursos que han depositado en un fondo individual, con sus respectivos rendimientos, previo descuento de la retención sobre rendimientos o los de ley, de los gastos y comisiones pactados la **PRIMERA PARTE** del **CONTRATO DE ADHESION**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

- 1.2. ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES:** Es el máximo órgano de dirección del FIDEICOMISO, exclusivamente durante la FASE OPERATIVA, la cual estará conformada por quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES partícipes durante dicha fase, en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato. La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES no tendrá injerencia alguna en las cuentas, ni facultades de decisión sobre las FASES PRE CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA.
- 1.3. AUDITOR.** Persona natural o jurídica que se contratará durante la FASE OPERATIVA en los términos previstos en la CLÁUSULA \_\_\_\_\_ del presente contrato.
- 1.4. ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc.
- 1.5. 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 **PARTICIPES ADHERENTES**, según lo establecido en el presente **CONTRATO**.
- 1.6. BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA, tendrá la calidad de tal el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, según se establece en el ACUERDO DE ADHESIÓN que suscriben los **PARTICIPES ADHERENTES** interesados en adquirir PARTICIPACIONES del PROYECTO al momento de constituir un encargo fiduciario de inversión en el FONDO. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de BENEFICIARIO CONDICIONADO de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO**. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este **CONTRATO**, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos **PARTICIPES ADHERENTES**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- 1.7. COMITÉ FIDUCIARIO:** Es el órgano de administración del FIDEICOMISO exclusivamente durante la FASE OPERATIVA, elegido por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, que será conformado y tendrá las funciones que se le señalan más adelante.
- 1.8. CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien en virtud de la celebración de este **CONTRATO**, y sobre el INMUEBLE, desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de “Constructor” y “Enajenador de Vivienda” del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.
- 1.9. CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBIRO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, que se establecen en la Cláusula Décima de este **CONTRATO**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **PARTICIPES ADHERENTES**, para que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** dé inicio a la FASE CONSTRUCTIVA. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR**.
- 1.10. CONTRATO DE OPERACIÓN:** Corresponde al convenio que suscribirá ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO por medio del cual, la persona natural o jurídica que previamente determine (durante la FASE PRE-CONSTRUCTIVA) el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o la **ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES** (en la FASE OPERATIVA), según el caso, se obligue para con el FIDEICOMISO, a cambio de la remuneración que se pacte para el efecto en el señalado convenio y mediante el cual la persona natural o jurídica se compromete a realizar todas las actividades relacionadas con la operación del **PROYECTO** que hará uso de la marca \_\_\_\_\_, tratando siempre de obtener para el FIDEICOMISO y sus **FIDEICOMITENTES** los mejores resultados respecto del **PROYECTO**, cuyos

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

elementos fundamentales, alcances jurídicos y económicos deberán ser conocidos por los PARTICIPES ADHERENTES mediante documento anexo al CONTRATO DE ADHESION. Dicho contrato también podrá ser cedido en su calidad de contratante por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

- 1.11. CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria y Operación.
- 1.12. COORDINADOR:** Corresponderá al tercero contratado por el FIDEICOMISO para canalizar las inquietudes de los FIDEICOMITENTES durante la FASE OPERATIVA hacia el COMITÉ FIDUCIARIO y le corresponderá ejercer la Secretaria del COMITÉ FIDUCIARIO, presentar al COMITÉ FIDUCIARIO las cotizaciones necesarias para que este apruebe los contratos que son de su competencia. La remuneración del COORDINADOR, así como los gastos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, como la determinación de las mismas estarán a cargo del FIDEICOMISO, conforme a las pautas que fije el COMITÉ FIDUCIARIO.
- 1.13. DERECHOS FIDUCIARIOS:** Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporeales (créditos y derechos reales) que lo conformen en cualquiera de las fases del FIDEICOMISO. Durante la FASE OPERATIVA se entenderá por estos a las PARTICIPACIONES.
- 1.14. DISEÑADOR:** *Es el mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ quien ha sido designado por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, desarrollará las actividades de \_\_\_\_\_, quien por tanto es el único responsable de \_\_\_\_\_ conforme lo establecido en el presente CONTRATO.*
- 1.15. EMPLEADOR:** Es la calidad que conforme a la ley laboral detendrá el OPERADOR conforme el CONTRATO DE OPERACIÓN. Queda entendido que en desarrollo de esta actividad ALIANZA como fiduciario no obrará en ningún momento como empleador.
- 1.16. EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Durante la FASE OPERATIVA se consideran como tales las sumas que resulten de restarle a los ingresos que

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

obtenga el FIDEICOMISO con ocasión de la operación del PROYECTO, el valor de los costos y los gastos derivados de la operación de los mismos y que serán distribuidos conforme a las PARTICIPACIONES de cada uno de sus **PARTÍCIPES ADHERENTES**, una vez realizadas las reservas a que hubiere lugar, de acuerdo con lo previsto al efecto en el Contrato de Operación. Corresponderán al FIDEICOMITENTE **CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los recursos y bienes, que no sean requeridos para el inicio de la FASE OPERATIVA, que se encuentren en el FIDEICOMISO al momento de proceder con la liquidación de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA.

**1.17. 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 \_\_\_\_\_.

**1.18. FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**1.19. FIDEICOMISO LOTE:** Corresponde al patrimonio autónomo que ostenta u ostentará la propiedad del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.

**1.20. FIDEICOMITENTE(S):** Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero y/o en gestiones para el desarrollo del PROYECTO y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO, así.

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

**1.20.1.** Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, al FIDEICOMITENTE **CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_** y al FIDEICOMITENTE APORTANTE, en las proporciones enunciadas en la definición de FIDEICOMITENTE **CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_** y en la definición de FIDEICOMITENTE APORTANTE.

**1.20.2.** Durante la FASE OPERATIVA, cuando en el presente contrato se haga mención a los FIDEICOMITENTES se entenderá que se está haciendo referencia a:

a) Los PARTICIPES ADHERENTES, que se encuentren al día en sus aportes, en la misma proporción de los derechos fiduciarios registrados a favor de cada PARTICIPE ADHERENTE.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

b) Al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y al FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto de aquellas PARTICIPACIONES que le correspondan, de conformidad con el valor porcentual de sus aportes al FIDEICOMISO según lo establecido en el presente contrato.

En todo caso, el número máximo de FIDEICOMITENTES estará limitado a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) personas naturales o jurídicas. En ningún evento podrá existir un número de PARTICIPES ADHERENTES 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.

**1.21. FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al \_\_\_\_ (\_\_\_\_%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

**1.22. FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al \_\_\_\_ (\_\_\_\_%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

**1.23. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** *Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este CONTRATO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al \_\_\_\_ (\_\_\_\_%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, quien tendrá los derechos y obligaciones establecidas en el presente CONTRATO.*

**1.24. FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** *Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este CONTRATO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al \_\_\_\_ (\_\_\_\_%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, quien tendrá los derechos y obligaciones establecidas en el presente CONTRATO.*

**1.25. FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

**1.26. FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

- 1.27. FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.28. FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la **FASE OPERATIVA**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.29. FASE OPERATIVA:** Es el periodo comprendido desde la entrega a ALIANZA del Acta de Entrega del **PROYECTO** al **OPERADOR**, suscrita por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y la liquidación de la **FASE CONSTRUCTIVA**, hasta la liquidación del **FIDEICOMISO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.30. FONDO DE RESERVA DE REPOSICIÓN:** Es la suma equivalente a un porcentaje calculado sobre (**EL INGRESO OPERACIONAL/SOBRE LOS RECURSOS APORTADOS POR LOS FIDEICOMITENTES**) del **PROYECTO** destinado a inversiones de reposición activos del **PROYECTO**, el cual será creado durante la **ETAPA DE OPERACIÓN** conforme lo que apruebe el **COMITÉ FIDUCIARIO** y fondeado con los recursos provenientes de (**EL INGRESO OPERACIONAL/SOBRE LOS RECURSOS APORTADOS POR LOS FIDEICOMITENTES UNA VEZ SE HAYAN ATENDIDO LOS COSTOS DE LA OPERACIÓN**).
- 1.31. GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del **PROYECTO**, así como la coordinación general de éste.
- 1.32. INMUEBLE(S):** Son los predios que se describirán más adelante, sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, identificados con los Folio de Matrícula Inmobiliaria

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

Número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ubicado en la \_\_\_\_\_, de propiedad de EL FIDEICOMITENTE APORTANTE/\_\_\_\_\_.

- 1.33. INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO.**

**ALIANZA** se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por **LA FIDUCIARIA.**

- 1.34. INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del FIDEICOMISO LOTE, el cual estará integrado por el INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los términos y condiciones establecidas en el presente CONTRATO; (ii) La transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del FIDEICOMISO al FIDEIOMISO

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

LOTE; (iii) La liquidación del FIDEICOMISO, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo siempre y cuando los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE se encuentren en cabeza de (EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/LOS FIDEICOMITENTES) y a más tardar el día que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO instruya a ALIANZA el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se otorgue el reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO y en todo caso antes del inicio de la FASE OPERATIVA; la cual en ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de PARTICIPE ADHERENTE del FIDEICOMISO.

- 1.35. MANUAL DE USO, FUNCIONAMIENTO Y CONVIVENCIA.** Es el reglamento elaborado por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, bajo su única y exclusiva responsabilidad, que determinará los lineamientos bajo los cuales se llevará a cabo la administración del PROYECTO durante la fase de operación, la forma y oportunidad en que los FIDEICOMITENTES harán uso de sus derechos como titulares de las PARTICIPACIONES. El cual será aceptado por los PARTÍCIPE ADHERENTES al momento de su vinculación y respecto del cual FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO realizará su entrega a cada PARTÍCIPE ADHERENTE.
- 1.36. OPERADOR O ADMINISTRADOR:** Será la sociedad que designe el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO con la cual ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, suscribirá el CONTRATO DE OPERACIÓN, bajo la modalidad, términos y condiciones instruidos por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO el cual será nombrado para el cumplimiento de condiciones de giro y su contrato será celebrado durante la FASE PRECONSTRUCTIVA o durante la FASE CONSTRUCTIVA. Durante la FASE OPERATIVA será escogido por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES. Dicha sociedad o tercero será el tercero encargado de llevar a cabo la OPERACIÓN del PROYECTO. La designación del OPERADOR es un requisito necesario para cumplir CONDICIONES DE GIRO.
- 1.37. PARTICIPACIÓN(ES):** Se entenderá por éstas, al sistema flexible de titularidad conjunta o compartida con varias personas (PARTÍCIPE ADHERENTES), de un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, dividido en un total de \_\_\_\_ (\_\_\_),

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

partes, alícuotas o participaciones de igual valor en que se dividirá el FIDEICOMISO a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, que recaerán sobre ( un porcentaje de área y dotación del PROYECTO / un porcentaje de área y dotación de la UNIDAD INMOBILIARIA vinculada a la(s) PARTICIPACIONES) y otorgarán a cada PARTICIPE ADHERENTE el derecho de (uso de la UNIDAD INMOBILIARIA vinculada a la(s) PARTICIPACIÓN(ES) / recibir a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, los EXCEDENTES provenientes de la explotación económica del PROYECTO, de acuerdo con la proporción de las PARTICIPACION(ES) respecto de las cuales se haya vinculado el PARTICIPE ADHERENTE, según lo que se pacte en el respectivo CONTRATO DE ADHESION que suscriba cada PARTICIPE ADHERENTE al momento de su vinculación al FIDEICOMISO. Cada PARTICIPACIÓN equivaldrá al \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_%) en el FIDEICOMISO durante la citada FASE OPERATIVA, es indivisible y respecto de cada una se podrán vincular hasta máximo \_\_\_\_ (\_\_\_\_) PARTICIPE(S) ADHERENTE(S). Cada PARTICIPACIÓN recaerá sobre un porcentaje de área y dotación del PROYECTO. Se tendrá que cada unidad inmobiliaria del FIDEICOMISO tendrá asociada \_\_\_\_ (\_\_\_\_)PARTICIPACION(ES).

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 el ACUERDO DE ADHESION y de conformidad con lo previsto en el numeral 5.5.1.1. del Capítulo I, título II, Parte 2 de la CBJ, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO deberá entregar a cada PARTICIPE ADHERENTE el documento que contiene la valoración de los riesgos asociados al proyecto.

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, el número de participaciones destinadas a la comercialización con terceros es de \_\_\_\_\_ PARTICIPACIONES. Las demás participaciones se mantendrán a nombre del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y serán transferidas al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO al inicio de la FASE DE OPERACIÓN.

- 1.38. PARTICIPES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, previamente vinculados con la FIDUCIARIA, que tienen interés en adquirir y que se adhieren al presente CONTRATO de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el ACUERDO DE ADHESIÓN, respecto de las PARTICIPACIONES a que haga referencia dicho ACUERDO DE ADHESION. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán a la FIDUCIARIA los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

recursos con el fin de adquirir participaciones en el FONDO, suscribirán los ACUERDOS ADHESIÓN y efectuarán los aportes en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes, con la única finalidad de al inicio de la FASE CONSTRUCTIVA adquieran el derecho de (uso de la UNIDAD INMOBILIARIA vinculada a la(s) PARTICIPACIÓN(ES) / recibir a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, los EXCEDENTES provenientes de la explotación económica del PROYECTO, de acuerdo con la proporción de las PARTICIPACION(ES).

También lo será **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** en la proporción de las PARTICIPACIONES que le correspondan a este último durante la FASE OPERATIVA del PROYECTO. Los PARTICIPES ADHERENTES participarán en los resultados que genere la operación del PROYECTO ya sean estos positivos o negativos, según se cumplan o no las proyecciones de explotación /administración (*SEGÚN CORRESPONDA EN LA ESTRUCTURA*) de los activos subyacentes del FIDEICOMISO durante la FASE OPERATIVA. Una estipulación en tal sentido deberá constar en los ACUERDOS DE ADHESIÓN.

Durante la FASE CONSTRUCTIVA, los PARTICIPES ADHERENTES se obligan a hacer los aportes en la forma prevista en el ACUERDO DE ADHESION y sus aportes se registran como un pasivo del FIDEICOMISO.

Queda entendido que la vinculación de los PARTICIPES ADHERENTES 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.

- 1.39. PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado \_\_\_\_\_ con el fin de llevar a cabo la construcción del desarrollo inmobiliario de (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad) en un total de \_\_\_\_\_, por etapas cada una de \_\_\_\_ (\_\_) (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad), las cuáles serán desarrollados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE sobre los INMUEBLES, el cual se transferirá al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo previsto en este contrato.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

Corresponde al proyecto inmobiliario que estará conformado, por \_\_\_\_ (\_\_\_)  
(Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad) / \_\_\_\_ metros cuadrados de  
área construida (\_\_\_ m<sup>2</sup>).

El proyecto se denominará \_\_\_\_\_ y se compone por  
Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad en la cual se desarrolla el  
proyecto que consta de \_\_\_\_\_ Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de  
Unidad.

Costo de construcción estimado del proyecto es de \_\_\_\_\_ pesos (\$  
\_\_\_\_\_)

Los cuáles serán distribuidos y comercializados en \_ etapas así:

**ETAPA 1:** \_\_\_\_ (\_\_\_) PARTICIPACIONES / torre \_\_, con \_\_\_\_ (\_\_\_)  
Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad que representan \_\_\_\_  
(\_\_\_) PARTICIPACIONES.

**ETAPA 2:** \_\_\_\_ (\_\_\_) PARTICIPACIONES/ torre \_\_, con \_\_\_\_  
(\_\_\_)Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad y \_\_\_\_ (\_\_\_)  
PARTICIPACIONES.

**ETAPA 3:** \_\_\_\_ (\_\_\_) PARTICIPACIONES / a la torre \_\_ con \_\_\_\_  
(\_\_\_)Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad y \_\_\_\_  
(\_\_\_)PARTICIPACIONES.

Donde cada UNIDAD INMOBILIARIA estará asociado a \_\_\_\_ (\_\_\_)  
PARTICIPACIONES, respecto de las cuales podrán vincularse \_\_\_\_\_  
PARTÍCIPIES ADHERENTES, incluyendo durante la FASE OPERATIVA

Donde respecto de cada PARTICIPACION(ES) podrán vincularse \_\_\_\_\_  
PARTÍCIPIES ADHERENTES, incluyendo durante la FASE OPERATIVA.

Ni ALIANZA, ni el FIDEICOMISO serán responsables del cumplimiento de los  
estándares aplicables al servicio prestado por en el PROYECTO.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia  
Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

**1.39.1. Gastos de Pre-Apertura:** El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, ha establecido que **PROYECTO** contará con unos gastos de pre apertura de hasta \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_ MCTE), suma ésta que deberá estar disponible en el FIDEICOMISO con tres (3) meses de anticipación al inicio de la FASE OPERATIVA del PROYECTO a disposición del OPERADOR. Así mismo, en cualquier momento previo al inicio de la FASE OPERATIVA, el FIDEICOMISO debe contar con el capital de trabajo correspondiente a \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_ m/cte). 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 /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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. \_\_\_\_\_. En caso que dichos recursos no se encuentren disponibles en el FIDEICOMISO, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** se obliga con la suscripción del presente contrato a transferir al PATRIMONIO AUTÓNOMO dicha suma con el fin de suplir los gastos de pre apertura que sean solicitados por el OPERADOR y si no lo hiciera, el FIDEICOMISO girará única y exclusivamente los recursos que existan en el FIDEICOMISO conforme lo aquí establecido.

1.39.1.1. Dichos recursos estarán destinados única y exclusivamente para el inicio de las actividades de preapertura del PROYECTO, de acuerdo con lo establecido al efecto en el CONTRATO DE OPERACIÓN, que permitan la apertura del PROYECTO, prueba de productos y servicios, entre otros, y serán entregados con 3 meses de anticipación al inicio de la FASE OPERATIVA. El giro de dichos recursos al OPERADOR se realizará previa aprobación del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

1.39.1.2. Este PROYECTO/establecimiento de comercio/agrupación se constituirá y registrará de acuerdo con las gestiones que para el efecto adelante bajo su cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y estará destinado a prestar servicios de (administración de unidades inmobiliarias/explotación económicas), y para efectos de la ETAPA OPERATIVA, se denominará el \_\_\_\_\_, la cual será construido por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**. La habilitación del PROYECTO ante las autoridades competentes a efectos de prestar servicios de hotelería estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL  
PROYECTO.**

El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños arquitectónicos y demás características de EL PROYECTO, serán definidos por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, estos podrán sufrir modificaciones por exigencias legales o técnicas.

1.39.1.3. Este PROYECTO se constituirá y registrará de acuerdo con las gestiones que para el efecto adelante bajo su cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y estará destinado a uso de la unidad inmobiliaria para descanso, todo lo cual en forma genérica, y para efectos de la ETAPA OPERATIVA, se denominará EL PROYECTO el cual será construido por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

**1.40. RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Son conjuntamente el EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_, EL \_\_\_\_\_.

**1.41. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán \_\_\_\_\_ (aptos., casas, oficinas, locales) que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del **PROYECTO**, que se encuentren asociadas a las PARTICIPACIONES indicadas en el documento de ACUERDO DE ADHESIÓN. / **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL DEL PROYECTO:** Serán los inmuebles que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del **PROYECTO**.

**1.42. VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La FIDUCIARIA, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la VINCULACIÓN en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- 1.43. TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO realizará la transferencia jurídica del PROYECTO a favor de los PARTICIPES, durante la FASE OPERATIVA conforme lo previsto en el presente CONTRATO.

**SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

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

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

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

- 2.2 El(los) FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** se encuentra(n): (i) Debidamente El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, lo anterior en caso que aplique, y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

**2.3** El (los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este **CONTRATO**, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, conforme a dichas licencias y permisos.

**2.4** El \_\_\_\_\_ (Los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.

**2.5** El \_\_\_\_\_ (Los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha(n) ocurrido, ni continúa(n) ningún incumplimiento y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento

**2.6** El \_\_\_\_\_ (Los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**2.7** El \_\_\_\_\_ (Los) **FIDEICOMITENTE**  
**CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_/  
**RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que a la fecha de firma del presente  
contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**2.8** El \_\_\_\_\_ (Los) **FIDEICOMITENTE**  
**CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_/  
**RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara y garantiza que es propietario y titular  
pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable,  
y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que  
afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato

**2.9** El **FIDEICOMITENTE** **CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE**  
\_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara que ha cumplido y cumplirá con  
todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad  
administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.

**2.10** Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato  
se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en  
desarrollo del del **FIDEICOMISO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles  
de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales  
situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.

**2.11** El **FIDEICOMITENTE** **CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE**  
\_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) con la suscripción del  
presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este  
documento recibió la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los  
riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio  
del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y  
servicios que hacen parte del objeto del **CONTRATO** y del alcance de la labor  
encomendada a la **FIDUCIARIA**, así como las dificultades o imprevistos que pueden  
ocurrir en la ejecución del **CONTRATO**, información que comprende tanto la etapa  
precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de  
la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este  
documento.

**2.12** El **FIDEICOMITENTE** **CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE**  
\_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) que en el evento en que se  
somete al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente  
**CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la  
**FIDUCIARIA** proceda conforme le indique el promotor o liquidador, según sea el caso,  
sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia  
Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**2.13** El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO** declara(n) conocer y aceptar que: i. el objeto del **CONTRATO**, no se relaciona por parte de **LA FIDUCIARIA** con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del **PROYECTO**; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, ni ha recibido dinero por tales conceptos.

**2.14** La **FIDUCIARIA** realizó entrevista al (los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO**, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica) y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la circular previamente citada, y aplicó los mecanismos establecidos para el conocimiento del cliente descritos en la norma, así como los procedimientos internos dispuestos en la **FIDUCIARIA**.

**2.15** El \_\_\_\_\_ (los) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del **FIDEICOMISO** sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **PARTICIPES ADHERENTES** o del mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_ / **RESPONSABLES DEL PROYECTO**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

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

<u>Documento</u>	<u>Ruta de acceso dentro del sitio</u>	<u>Link de Acceso Directo</u>
<b>Cartilla Negocios Fiduciarios</b>	<a href="http://www.alianza.com.co/home/SFC%20cartilla%20Negocios%20Fiduciarios">www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios</a>	<a href="http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0">ents/346340/346701/CARTILLAN F.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0</a>
<b>ABC Negocios Fiduciarios</b>	<a href="http://www.alianza.com.co/educacion%20financiera/ABC%20Negocios%20Fiduciarios">www.alianza.com.co/educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios</a>	<a href="http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192">http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192</a>
<b>Reglamento del FONDO</b>	<a href="https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza">https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/346340/503415/Reglamento%20Fondo%20Abierto%20-%20vigente%20a%20partir%20de%204%20de%20marzo%20de%20">https://www.alianza.com.co/documentos/346340/503415/Reglamento%20Fondo%20Abierto%20-%20vigente%20a%20partir%20de%204%20de%20marzo%20de%20</a>

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

		<a href="https://www.alianza.com.co/02019/48b7b549-11f7-4f7d-9af2-b9ca9effb50a">02019/48b7b549-11f7-4f7d-9af2-b9ca9effb50a</a>
<b>CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO _____ DEL _____</b>	<a href="https://www.alianza.com.co/">www.alianza.com.co/</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/">https://www.alianza.com.co/</a>

**TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:**

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

**CUARTA- OBJETO DEL CONTRATO**

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

**DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA Y FASE CONSTRUCTIVA**

- 1. ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** mantenga la titularidad jurídica de los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

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/FIDEICOMITENTES/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

2. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el INMUEBLE que lo conforma, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO** desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
3. **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y paguen los **PARTICIPES ADHERENTES**, de conformidad con lo establecido en el presente **CONTRATO**.
4. **ALIANZA** entregue al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
5. Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, registrar a quienes aportaron recursos conforme a lo previsto en el numeral 4 anterior y suscribieron el respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN** como **PARTÍCIPIES ADHERENTES**.
6. Activar en la contabilidad del **FIDEICOMISO** las mejoras construidas y la dotación instalada.
7. Una vez **(i)** terminadas las obras objeto (de cada etapa objeto/ de) el **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo (de cada etapa objeto/ de) dicho **PROYECTO** y **(ii)** entregada a **ALIANZA** el Acta de Entrega del **PROYECTO** suscrita entre el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y el **OPERADOR**, proceder a liquidar la **FASE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**CONSTRUCTIVA** y a registrar a quienes suscribieron **CONTRATOS DE ADHESION** 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/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** y que correspondan al proceso de liquidación de la **FASE CONSTRUCTIVA** del proyecto, una vez: **a)** se hayan cubierto los pasivos, costos y gastos del **FIDEICOMISO** para ese momento, **b)** se hubiere entregado el beneficio establecido en este contrato a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y **c)** se haya hecho la reserva para atender los gastos de preapertura mencionados en el numeral 1.36.1 de la Cláusula Primera de este contrato.

8. Suscribir el **CONTRATO DE OPERACIÓN** con los alcances jurídicos y patrimoniales previstos en la minuta de contrato de operación sin firma que hace parte integrante de del presente contrato y cuyo contenido jurídico y alcances económicos tiene carácter vinculante frente a los **PARTICIPES ADHERENTES**, el cual será dado a conocer por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** a éstos al momento de la suscripción del **CONTRATO DE ADHESION**.

**DURANTE LA FASE OPERATIVA:**

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** y permitir que se lleve a cabo la operación de la **PROYECTO** por parte del **OPERADOR**.
2. Llevar el registro de los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO**.
3. Mantener la titularidad jurídica de los bienes que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** y permitir que se lleve a cabo la operación del **PROYECTO** por parte del **OPERADOR**.
4. Llevar a cabo las gestiones que le instruya la **ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES** o el **COMITÉ FIDUCIARIO**, siempre dentro de los límites de lo establecido en el presente contrato, así como las establecidas en el **CONTRATO DE OPERACIÓN** para la **FASE OPERATIVA**.
5. 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO. Efectos del inicio de la FASE DE OPERACIÓN.**

1. Se entregarán formalmente los DERECHOS FIDUCIARIOS a los terceros que han adquirido PARTICIPACIONES.
2. Se activarán los órganos de gobernabilidad del FIDEICOMISO, ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES y COMITÉ FIDUCIARIO.
3. Se contratará al AUDITOR del fideicomiso.
4. Se contratará un COORDINADOR, designado por el COMITÉ FIDUCIARIO.
5. Se firmará el CONTRATO DE OPERACIÓN con el OPERADOR en las condiciones y modalidad que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** les prometió a los PARTICIPES ADHERENTES. En todo caso la facultad de nombramiento del primer OPERADOR corresponde al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES de remover y nombrar un operador diferente durante la FASE OPERATIVA y que la suscripción de dicho documento se adelante durante la FASE CONSTRUCTIVA o para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
6. El fideicomiso recibirá del OPERADOR los EXCEDENTES de la operación y los distribuirá entre los beneficiarios de los DERECHOS FIDUCIARIOS a prorrata cada tres meses de acuerdo a instrucciones del COMITÉ FIDUCIARIO.
7. El OPERADOR permitirá el uso de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los FIDEICOMITENTES de conformidad con las semanas asignadas.
8. Se abrirá un fondo de reposición y mantenimiento para tener recursos para tener los inmuebles en óptimas condiciones, de conformidad con las instrucciones de \_\_\_\_\_.
9. Se cancelarán los gastos propios de los inmuebles tales como prediales, valorizaciones, comisión de Alianza, honorarios del OPERADOR, seguros, servicios y administración de los inmuebles, entre otros.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

10. ALIANZA enviará al COORDINADOR el extracto mensual de los fondos del fideicomiso.
11. ALIANZA presentará informes generales mensuales al COMITÉ FIDUCIARIO, a los que haya lugar.
12. ALIANZA no asistirá a Comités diferentes al COMITÉ FIDUCIARIO mensual, tales como comités de mantenimiento y aquellos que llegaren a constituirse.

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

1. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
2. ALIANZA no contrae responsabilidad alguna en los siguientes aspectos:
  - Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
  - Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar la OPERACIÓN del PROYECTO. Tampoco adelantar por su cuenta labores de inventario de la dotación del PROYECTO ni la valorización del mismo.
  - La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo ni por el saneamiento de ley.
  - La FIDUCIARIA no es experta en la operación y ejecución de establecimientos o de esquemas que permitan el uso de UNIDADES INMOBILIARIAS, por lo tanto, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la OPERACIÓN del PROYECTO, promoción, asesoría, gerencia y/o veeduría, toda vez que la OPERACIÓN está a cargo del OPERADOR, no corresponde a ALIANZA la firma directa de contratos relacionados con la operación, salvos los relacionados con la

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

calidad de EMPLEADOR en los términos y condiciones previstos en el presente contrato.

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

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

- Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
- Estudios técnicos.
- Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
- Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
- Programa general del PROYECTO.
- Estructuración financiera del PROYECTO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio)

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

**CLÁUSULA QUINTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:**

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

Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** transferirá a título de fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_ ubicado en la \_\_\_\_\_ cuyos linderos y cabida son los expresados a continuación.

**LOTE DE TERRENO DENOMINADO \_\_\_\_\_.**

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO  
ENTRE \_\_\_\_\_ Y ALIANZA FIDUCIARIA S.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 del COORDINADOR, o de la persona que el COMITÉ FIDUCIARIO indique.

El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la presente transferencia, de la siguiente manera: --  
**TRADICIÓN:** \_\_\_\_\_

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**PARÁGRAFO TERCERO:** En desarrollo de lo anterior, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo de manera previa el procedimiento establecido internamente para el conocimiento del cliente a través de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (Formato de Vinculación), y en todo caso se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** de los **PARTICIPES ADHERENTES** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) y del riesgo LAFT sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el ASE PRECONSTRUCTIVA o durante la FASE CONSTRUCTIVA.

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

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

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

**PARÁGRAFO OCTAVO:** También formarán parte del **FIDEICOMISO** los muebles y enseres con que sea dotado **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO,  
conforme a lo previsto en este contrato.

**PARÁGRAFO NOVENO:** También formarán parte del FIDEICOMISO los recursos correspondientes a la explotación económica del PROYECTO 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.

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

**CLÁUSULA SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO \_\_\_\_\_**, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, o BENEFICIARIOS o de los PARTÍCIPIES ADHERENTES, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

**CLÁUSULA OCTAVA**

Son partes del presente contrato:

- 1.1. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 1.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 1.3. **FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_:** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 1.4. **DESARROLLADOR/CONSTRUCTOR/PROMOTOR:** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 1.5. **FIDUCIARIA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES**

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

**OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del **PROYECTO**.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE**, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

3. Notificar a **ALIANZA** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a **ALIANZA** la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por **ALIANZA**. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

**RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.**

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

**TERMINACION.**

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

**DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:**

El contrato de comodato, tendrá una duración igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil. El contrato de comodato no estará sujeto a registro público y se terminará de pleno derecho respecto de las unidades resultantes del proyecto, por el hecho de la

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

transferencia de dominio a los PARTICIPES ADHERENTES y su respectiva entrega material por parte del COMODATARIO.

**DÉCIMA- DESARROLLO DEL PROYECTO**

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

**10.1. FASE PRECONSTRUCTIVA:** Tiene por finalidad la recepción de los recursos que los **PARTICIPES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **PARTICIPES ADHERENTES** deberá suscribir los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** en los que se designe al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** como beneficiario de los recursos en el evento de que acredite a la **FIDUCIARIA** todas y cada una de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; antes de dicho cumplimiento el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** se tendrá para todos los efectos, como **BENEFICIARIO CONDICIONADO**.

Este periodo comprende la elaboración por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**, lo cual incluye la vinculación al mismo de los **PARTICIPES ADHERENTES**, para lo cual el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del **PROYECTO**.

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

- a. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del **PROYECTO**, esto es: i. Que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** allegue a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de todos los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, (*ESTA CONDICIÓN SÓLO SERÁ TENIDA EN CUENTA EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA*). ii.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO** se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones bien sea directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o a través de un vehículo en el cual el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** sea el controlante/ (ii) *Que se lleve a cabo la INTEGRACIÓN del presente FIDEICOMISO con el FIDEICOMISO LOTE / (ii) Que en el FIDEICOMISO LOTE se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) INMUEBLES y los fideicomitentes y beneficiarios hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato la obligación de los FIDEICOMITENTES donde: (a) se indique que el INMUEBLE será transferido al presente FIDEICOMISO o el registro de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE a favor del presente FIDEICOMISO o a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, en una fecha que debe ser previa al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO, (b) se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO LOTE ni del INMUEBLE, salvo lo previsto anterior, (c) que el INMUEBLE está destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, (d) que sobre el INMUEBLE no se pueden constituir garantías hipotecarias diferentes a las relacionadas con el crédito en la modalidad de constructor para el desarrollo del PROYECTO y (e) se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones deferentes a las indicadas en los literales anteriores.*

- b. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su expedición, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo.
- c. Que se hayan dado las condiciones técnicas del **PROYECTO**, esto es la existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción del **PROYECTO** debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, el flujo de caja y el presupuesto de obra.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- d. Que se hayan dado las condiciones financieras del **PROYECTO**, esto consiste en la recepción en la **FIDUCIARIA** de por lo menos \_\_\_\_ (\_\_\_) *ACUERDOS DE ADHESIÓN/ ACUERDOS DE ADHESIÓN* cuyos compromisos de pago que equivalgan a un porcentaje de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del monto estimado para las ventas del **PROYECTO/ACUERDOS DE ADHESIÓN** que representen la adquisición de por lo menos \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) **PARTICIPACIONES (SE ESCOGERÁ SEGÚN EL CLIENTE LO INFORME)**, suscritos por los **PARTICIPES ADHERENTES** interesados en adquirir **PARTICIPACIONES**, junto con sus correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los **PARTICIPES ADHERENTES** en el **FONDO**, administrado por la **FIDUCIARIA**, en los cuales los **PARTICIPES ADHERENTES** designen al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES DE GIRO**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las **PARTICIPACIONES** que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_y/o RESPONSABLES DEL PROYECTO** se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
- e. Que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente **CONTRATO**.
- f. La designación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO**.
- g. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del **PROYECTO** debidamente suscrita por el representante legal del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y certificada por el **INTERVENTOR**.
- h. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del **PROYECTO**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.

- i. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los **PARTICIPES ADHERENTES** que son tenidos en cuenta con los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que dan cumplimiento de la condición indicada en el literal d) anterior, los recursos por ellos aportados al **FONDO** en virtud de lo establecido en sus **ACUERDOS DE ADHESION**.
- j. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a **ALIANZA**.
- k. La presentación a **ALIANZA** de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE OPERATIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el **FIDEICOMISO**.
- l. 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.
- m. La designación del OPERADOR.

**El término de duración de la fase pre-constructiva es de \_\_\_\_\_ 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 tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los PARTICIPES ADHERENTES los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

**PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores, dentro de los plazos previstos, la FIDUCIARIA, así lo informará a los PARTICIPES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los PARTICIPES ADHERENTES, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO podrá manifestar su intención de continuar con el CONTRATO, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los PARTICIPES ADHERENTES podrán optar por continuar o no vinculados al CONTRATO, si los PARTICIPES ADHERENTES deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en la cláusula denominada DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO (cláusula \_\_\_\_\_) del CONTRATO. Por el contrario, si los PARTICIPES ADHERENTES deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al ACUERDO DE ADHESIÓN haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del CONTRATO.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

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

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

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

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

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

**EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o los usuarios por él autorizados, incluido el **INTERVENTOR** para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

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

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

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los giros referidos, se entienden realizados por **ALIANZA** por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, de allí, que sea este último en su calidad de pagador,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

**El término dispuesto para el FASE CONSTRUCTIVA es de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO. (Estas fechas deberán indicarse en los ACUERDOS DE ADHESIÓN)**

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

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/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, 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/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, una vez atendidos los costos y gastos del FIDEICOMISO pendientes por cancelar en dicha FASE CONSTRUCTIVA, así como la entrega de beneficios al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/BENEFICIARIOS. 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**FASE OPERATIVA (operación):** 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/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y el OPERADOR. Dicha acta deberá contener como mínimo:

- (iii) Relación detallada de las áreas del PROYECTO 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/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.
- (iv) 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.
- (v) Inventario valorizado de muebles y enseres con que se encuentre dotada el PROYECTO.

Los gastos asociados a la operación del PROYECTO serán surtidos por el OPERADOR. Esta FASE OPERATIVA tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la propiedad del PROYECTO 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 del PROYECTO/ la operación de cada porcentaje de área y dotación de la UNIDAD INMOBILIARIA vinculada a cada una de las PARTICIPACIONES, de acuerdo con el contrato de que bajo cualquier modalidad jurídicamente válida se adopte entre las partes del mismo.

Los FIDEICOMITENTES se obligan a respetar en todo momento el uso establecido por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO 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 ADHESION.

Sin embargo, a partir del inicio de la FASE OPERATIVA cesarán las demás obligaciones y los derechos del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO establecidos para la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA y, consecuentemente adquirirá la calidad de FIDEICOMITENTES con respecto a las PARTICIPACIONES no comprometidas con otros PARTICIPES.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**DÉCIMA PRIMERA OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE  
CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO.**

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

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

**11.1 OBLIGACIONES GENERALES:**

- 1. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación deberá obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Igualmente el FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.
2. Informar y cumplir a los PARTICIPES ADHERENTES bajo los respectivos ACUERDOS DE ADHESIÓN las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO.
  3. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
  4. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO y como beneficiario al FIDEICOMISO. Durante la fase operativa y para el inicio de la misma, constituir pólizas de seguros que garantice: (i) por diez años, la estabilidad de la estructura, (ii) por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos por hechos que sean de responsabilidad de dichas sociedades y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes. Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del proyecto al OPERADOR y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte de OPERADOR, de conformidad con el procedimiento indicado en el contrato de operación.
  5. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
  6. En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.

7. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la FIDUCIARIA, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al PROYECTO a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos y toda aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y (ii) la necesaria para que ALIANZA remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.
8. Entregar a la FIDUCIARIA, los ACUERDOS DE ADHESION, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los PARTICIPES ADHERENTES y sus respectivos anexos.
9. Señalar de forma clara a los PARTICIPES los riesgos del negocio y las posibilidades de ganancia o pérdida conforme los escenarios presentados para operación del PROYECTO, deberá entregar a cada PARTICIPE ADHERENTE y a la FIDUCIARIA el documento que contiene la valoración de los riesgos asociados al proyecto.
10. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
11. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ CONSTITUYENTE \_\_\_\_\_ / FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en la FASE PREOPERATIVA o la FASE OPERATIVA. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los PARTICIPES ADHERENTES según corresponda, (v) entregar copia del presente CONTRATO a los PARTICIPES ADHERENTES, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la FIDUCIARIA.
12. 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.
  13. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PARTICIPES ADHERENTES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
  14. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
  15. Abstenerse de recibir, directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de de los PARTICIPES ADHERENTES, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la FIDUCIARIA.
  16. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del PROYECTO, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO.
  17. Antes del inicio de la FASE OPERATIVA, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PARTICIPES ADHERENTES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

18. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles 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.  
Teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados, éste se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
19. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
20. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PARTICIPES ADHERENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
21. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO y su Revisor Fiscal.
22. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PARTICIPES ADHERENTES respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la FIDUCIARIA.
23. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula Decima del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y [www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)).

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE deberá:

- a) Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
  - b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
24. Indicar a los PARTICIPES ADHERENTES el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO, en cumplimiento del ACUERDO DE ADHESIÓN que cada uno de los PARTICIPES ADHERENTES suscriba. Igualmente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, deberá informar a los PARTICIPES ADHERENTES, que la FIDUCIARIA únicamente contabilizará los recursos por cuenta del PARTICIPES ADHERENTES hasta tanto se surta el procedimiento de VINCULACIÓN dispuesto por la FIDUCIARIA.
25. Entregar las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA.
26. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO no podrá efectuar ningún cambio al ACUERDO DE ADHESIÓN. En el evento en que se realicen modificaciones al ACUERDO DE ADHESIÓN, sin previa autorización de la FIDUCIARIA, ésta podrá dar por terminado el CONTRATO y se devolverán los recursos a cada uno de los PARTICIPES ADHERENTES.
27. Entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
28. Recibir de la FIDUCIARIA los recursos entregados por los PARTICIPES ADHERENTES y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula décima del presente CONTRATO se tengan por cumplidas.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este CONTRATO y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.

29. Actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la FIDUCIARIA según lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.
30. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los PARTICIPES ADHERENTES, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
31. De manera simultánea a la entrega a la FIDUCIARIA de los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO.
32. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente CONTRATO, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente encargo fiduciario.
33. Informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los ACUERDOS DE ADHESION por parte de los PARTICIPES ADHERENTES.
34. Suministrar antes del inicio de la operación del CONTRATO las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF Grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
35. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los PARTICIPES ADHERENTES, a ALIANZA y a terceros.
36. 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 presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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 FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO.

37. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
38. 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.
39. En el evento de tomar un crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito constructor.
40. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO.
41. 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.
42. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
43. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación PROYECTO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

44. Radiciar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del PROYECTO, ante la autoridad competente.
45. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.
46. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún terminado el FIDEICOMISO.
47. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
48. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO./ ESTE TEXTO PERMANECERÁ EN CASO QUE APLIQUE EN LA ESTRUCTURA
49. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PARTICIPES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PARTICIPES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad. / ESTE TEXTO PERMANECERÁ EN CASO QUE APLIQUE EN LA ESTRUCTURA
50. Efectuar la entrega definitiva del PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO al OPERADOR, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
51. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
52. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO deberá remitir a ALIANZA por cada PARTICIPACION que le corresponda a los PARTICIPES ADHERENTES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PARTICIPES ADHERENTES.
53. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO en la que

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.**

**54. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.**

**DÉCIMA SEGUNDA . OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE**

1. Salir al saneamiento respecto de la transferencia del INMUEBLE en los términos de este contrato, Esta obligación será cumplida a través de los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE, en caso que aplique.
2. Transferir o adelantar el procedimiento de INTEGRACION según corresponda, el derecho de dominio y posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe del INMUEBLE al FIDEICOMISO en los términos establecidos en este contrato.
3. Mediante la firma de este contrato, expresamente aceptan y autorizan a la FIDUCIARIA para que constituya hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el INMUEBLE a favor de la entidad financiera que otorgará el crédito constructor del PROYECTO, para lo cual en caso que aplique, los fideicomitentes del FIDEICOMISO LOTE impartirán las instrucciones del caso.
4. En caso que aplique, el FIDEICOMISO LOTE, expresamente acepta y autoriza al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO para realizar todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para el desarrollo del PROYECTO, en los términos indicados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO.
5. Entregar la tenencia material del INMUEBLE al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO totalmente libre de ocupantes o bienes muebles tales como equipos, semovientes, maquinarias etc.
6. Informar oportunamente a la FIDUCIARIA cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el INMUEBLE.
7. Mediante la firma de este contrato, expresamente aceptan que acatarán y cumplirán el presente CONTRATO.
8. Sin perjuicio de lo establecido en el presente CONTRATO, en caso de que se requiera, firmar, suscribir, autorizar y coadyuvar todos los trámites, actos, diligencias y operaciones necesarias para desarrollar el PROYECTO, lo cual comprende pero no se limita a, suscribir las licencias de construcción y demás permisos del PROYECTO.
9. En caso que aplique impartir las instrucciones irrevocables tendientes al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO conforme lo establecido en el literal a) numeral iii) de la cláusula decima numeral 10.1 del presente CONTRATO.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**DÉCIMA TERCERA. INSTRUCCIONES**

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

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, en los casos en que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al **FIDEICOMISO** por parte de los **PARTICIPES ADHERENTES**, en cumplimiento de lo establecido en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**.
4. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** no tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
5. Constituir como vocera del **FIDEICOMISO** hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO** siempre y cuando correspondan al respaldo de

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Recibir con destino al **FIDEICOMISO** los recursos provenientes del crédito constructor que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** obtenga y/o tramite bien sea a nombre propio o a nombre del FIDEICOMISO/FIDEICOMISO LOTE para el desarrollo del **PROYECTO**, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
  7. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** sobre el bien fideicomitado.
  8. Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, ALIANZA reciba con destino al FIDEICOMISO los recursos que (i) integren los encargos fiduciarios constituidos en el FONDO, durante la **FASE DE PRECONSTRUCCIÓN** por los terceros interesados en adquirir la calidad de **PARTICIPES ADHERENTES**, de conformidad con las cartas de instrucciones suscritas por ellos, y (ii) que aporten los **PARTICIPES ADHERENTES** en virtud del respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**, en ambos casos junto con sus rendimientos, y los ponga a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en la medida que este último imparta las respectivas instrucciones de giro previo visto bueno del INTERVENTOR. En caso que el **PARTICIPES ADHERENTES** presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, **ALIANZA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** aplicará el procedimiento establecido para el efecto en **CONTRATO DE ADHESION**.
  9. Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** registrar a quienes aportaron recursos conforme a lo previsto en el numeral 3 anterior y suscribieron el respectivo **CONTRATO DE ADHESION**, como **PARTICIPES ADHERENTES..**
  10. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del **FIDEICOMISO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruya **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**:
    - a) Comisiones de la **FIDUCIARIA**.
    - b) Giros ordenados por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** para el desarrollo del **PROYECTO**.
    - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del **PROYECTO** cuando sea del caso.
  11. d) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**. Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** recibir los recursos entregados
- El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

por los **PARTICIPES ADHERENTES**, invertirlos en el **FONDO** y administrarlos de acuerdo con lo establecido en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que dichos **PARTICIPES ADHERENTES** suscriban conforme a lo establecido en este contrato. En caso que el **PARTICIPES ADHERENTES** presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, **ALIANZA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE** **CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_/  
**RESPONSABLES DEL PROYECTO** aplicará el procedimiento establecido para el efecto en el **ACUERDOS DE ADHESIÓN** la citada carta de instrucciones.

12. A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **PARTICIPES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **PARTICIPES ADHERENTES** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **PARTICIPES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **PARTICIPES ADHERENTES** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **PARTICIPES ADHERENTES**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
13. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el órgano de administración correspondiente, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** a favor de los **PARTICIPES ADHERENTES**, de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**.
14. Durante la FASE OPERATIVA, 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. / Durante la FASE OPERATIVA, recibir de los FIDEICOMITENTES los recursos que mensualmente entreguen y entregarlos al OPERADOR para la atención de los costos y gastos de dicha operación, previo descuento de la comisión fiduciaria.
15. Durante la FASE OPERATIVA, 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.
16. Durante la FASE OPERATIVA, realizar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta concurrencia de ellos, los pagos que al FIDEICOMISO le correspondan por El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- 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.
17. Durante la FASE OPERATIVA, mantener las reservas que de conformidad con el presente contrato y las decisiones que sobre el particular adopte el COMITÉ FIDUCIARIO.
  18. Durante la FASE OPERATIVA, con cargo a los recursos que gire el OPERADOR, provenientes de la explotación económica del PROYECTO, 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 PARTICIPES ADHERENTES , a prorrata de su participación. Dichos excedentes serán distribuidos por ALIANZA entre los PARTICIPES ADHERENTES a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO, mensualmente.
  19. Durante la FASE OPERATIVA, Celebrar cualquier acto o contrato de disposición de bienes que hagan parte del FIDEICOMISO, previa instrucción de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES 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.

**DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**

**ALIANZA** tiene las siguientes obligaciones:

1. **En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO de los recursos entregados por los PARTICIPES ADHERENTES por haberse cumplido las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA informará del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.**
2. **Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO o de FIDEICOMITENTE, según corresponda la fase del presente CONTRATO, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
13. Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PARTICIPES ADHERENTES semanalmente en un archivo de Excel
  14. Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los PARTICIPES ADHERENTES en la FASE PRECONSTRUCTIVA en un archivo de Excel.
  15. Remitir a los PARTICIPES ADHERENTES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
  16. Recibir de los PARTICIPES ADHERENTES los recursos que éstos entreguen con el fin de adquirir PARTICIPACIONES del PROYECTO y administrarlos en el FONDO. Los recursos se tendrán como recibidos por la FIDUCIARIA, previa VINCULACIÓN del PARTICIPES ADHERENTES y plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes. La FIDUCIARIA sólo recibirá en dicho FONDO los recursos de los PARTICIPES ADHERENTES hasta un número igual al de las PARTICIPACIONES del PROYECTO. El CONSTITUYENTE deberá remitir copia de los documentos que den certeza sobre la consignación aquí señalada, así como toda la documentación requerida debidamente diligenciadas por el PARTICIPES ADHERENTES.
  17. Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de las PARTICIPACIONES que no hayan surtido el proceso de VINCULACIÓN de la FIDUCIARIA o que como resultado del proceso de VINCULACIÓN la FIDUCIARIA objetivamente decida no proceder con la VINCULACIÓN del tercero adquirente de la unidad inmobiliaria sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.
  18. Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO los dineros de los PARTICIPES ADHERENTES invertidos en el FONDO, junto con sus rendimientos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de lo previsto en la cláusula décima de este CONTRATO
  19. Mantener a disposición de los PARTICIPES ADHERENTES los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo previsto en la cláusula décima de este CONTRATO o su prórroga y no se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO previstas en la cláusula décima de este CONTRATO. b) Los PARTICIPES ADHERENTES desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO. En

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- el evento previsto en el literal a) Los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA por la inversión de los recursos en dicho FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato. En el caso del literal b) la FIDUCIARIA descontará como sanción a favor del FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO la suma prevista en la cláusula denominada DESCUENTO POR RETIRO del presente CONTRATO y en el ACUERDO DE ADHESION y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; por lo que el saldo restante se podrá a disposición del PARTICIPES ADHERENTES dentro de los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento.
20. Mantener los bienes que conforman el FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  21. Enviar mensualmente al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE \_\_\_\_\_/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO un extracto del movimiento de los recursos entregados por los PARTICIPES ADHERENTES a la FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
  22. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO y los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, así como presentar la rendición final de cuentas al FIDEICOMITENTE. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE en el presente CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
  23. Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al PARTICIPES ADHERENTES un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el FONDO durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del FONDO.
  24. Enviar al PARTICIPES ADHERENTES cada seis (6) meses, con cortes a treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre y remitir a cada PARTICIPES ADHERENTES vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del FONDO de conformidad con lo previsto en su reglamento, junto con los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

25. La FIDUCIARIA en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
26. La FIDUCIARIA identificará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y a los PARTICIPES ADHERENTES, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y los PARTICIPES ADHERENTES, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
27. La FIDUCIARIA velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La FIDUCIARIA se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionados en el presente CONTRATO. La FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
28. La FIDUCIARIA dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de ALIANZA de sanciones dirigidas, la FIDUCIARIA podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La FIDUCIARIA está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
29. La FIDUCIARIA conservará la información del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y los PARTICIPES ADHERENTES bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
30. Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO las tarjetas de recaudo dentro de los ( ) días hábiles siguientes al recibo por parte de la FIDUCIARIA de la comunicación en virtud de la cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** informe sobre la selección de la(s) entidad(es) financieras con la(s) cual(es) se realizará el recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del PROYECTO que abonen los PARTICIPES ADHERENTES, para que una vez surtido el procedimiento de VINCULACIÓN dispuesto por la FIDUCIARIA, proceda a entregar dichas tarjetas a los PARTICIPES ADHERENTES.
31. Realizar una capacitación a los funcionarios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO encargados de realizar la preventa del PROYECTO, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del PROYECTO por parte de los PARTICIPES ADHERENTES, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, previo proceso del VINCULACIÓN de los PARTICIPES ADHERENTES.
  32. Remitir al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, una relación de los cheques entregados por los PARTICIPES ADHERENTES que sean devueltos a la FIDUCIARIA por cualquier causal, para que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
  33. Para la acreditación de las de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula décima de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
  34. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

**DÉCIMA QUINTA.DERECHOS DE ALIANZA**

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

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal, contrato para la operación del PROYECTO, y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

**RESPONSABLES DEL PROYECTO o del FIDEICOMITENTE, según corresponda la fase del presente CONTRATO.**

5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o del FIDEICOMITENTE, según corresponda la fase del presente CONTRATO**, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO**.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente **CONTRATO** por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO o del FIDEICOMITENTE, según corresponda la fase del presente CONTRATO** sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA** o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**, dicha terminación operará respecto del FIDEICOMITENTE que incurrió en lo aquí previsto.
8. Solicitar al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **PARTICIPES ADHERENTES** la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la FIDUCIARIA.
9. Solicitar al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **PARTICIPES ADHE RENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

**DÉCIMA SEXTA. DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE  
FIDEICOMITENTE:**

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

RESPONSABLES DEL PROYECTO tendrá derecho a decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del **FIDEICOMISO**, conforme a lo establecido en este CONTRATO.

6. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
7. Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
8. 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.
9. Los demás derechos establecidos en este CONTRATO y en la Ley.
10. Antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, podrá solicitar en cualquier momento la terminación del contrato fiduciario, por lo cual se realizará la devolución de los aportes realizados por el PARTICIPE ADHERENTE más los rendimientos por estos generados, menos los costos y gastos generados por la transferencia, sin que esto represente lugar a sanciones.

**LOS PARTICIPES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir los EXCEDENTES o el derecho de uso de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN.**

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA- 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 **ACUERDOS DE ADHESIÓN** 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 **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera simplemente enunciativa o aquellas relacionadas con la FASE DE OPERACION.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PARTICIPES ADHERENTES una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio del resultado final del proyecto.
- 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 PARTICIPES ADHERENTES.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** las PARTICIPACIONES pueden generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyecciones de explotación y operación de los activos subyacentes del FIDEICOMISO. Una estipulación en este sentido deberá constar en los ACUERDOS DE ADHESIÓN.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente.** Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La FIDUCIARIA no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado de la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la FIDUCIARIA en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** es el concededor y experto en la comercialización del proyecto, y cuenta con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas en sus instalaciones; la FIDUCIARIA delega la función realización de las entrevistas al personal del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al proyecto. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) ALIANZA desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se vinculen bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La FIDUCIARIA no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** que no hubiese sido capacitado por la FIDUCIARIA, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 10.6, queda entendido que la FIDUCIARIA es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

suministrará al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE\_/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

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

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

#### **18.1 CESIONES:**

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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 aprobación de los terceros vinculados al PROYECTO durante las citadas fases, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción. .

En todo caso, cuando la cesión sea respecto del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE APORTANTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/ DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC**, el cesionario de éste deberá agotar el procedimiento de conocimiento del cliente y **VINCULACIÓN** establecido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE APORTANTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/ DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC** se podrá realizar si no cuenta con aprobación previa y expresa de la **FIDUCIARIA**.

**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 \_\_\_\_\_ Partícipes simultáneos, en tal caso, dicha cesión será invalida.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **ALIANZA**, 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 \_\_\_\_\_ FIDEICOMITENTES simultáneos. Todo ello para efecto de los registros de **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

*A DISPOSICION DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE SE PODRÁN CONTEMPLAR  
MECANISMOS DE DERECHOS DE PREFERENCIA*

En todo caso, cualquier cesión de FIDEICOMITENTE en cualquier etapa del CONTRATO, el cesionario de éste deberá agotar el procedimiento de conocimiento del cliente y **VINCULACIÓN** establecido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y cumplir con todos los requisitos del sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 DE 2014. En todo caso ALIANZA se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual del **FIDEICOMITENTE** se podrá realizar sin el cumplimiento de lo aquí previsto.

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

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

18.2.1..1 Quienes suscribieron **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la FIDUCIARIA como acreedores beneficiarios del FIDEICOMISO. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a que se le tenga como ACREEDOR del FIDEICOMISO, a prorrata de su aporte, a continuar haciendo los aportes a que se obligó, y a que al momento de efectuarse la LIQUIDACIÓN PARCIAL del FIDEICOMISO, pueda ostentar la calidad de beneficiario. Lo anterior, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes.

**18.2.1.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/  
RESPONSABLES DEL PROYECTO/**, respecto de los recursos que queden en el

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO, y se haya hecho entrega del beneficio a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE. Estos BENEFICIOS estarán representados en las utilidades del PROYECTO, en el momento de liquidarse la FASE CONSTRUCTIVA. Por otra parte, y como parte del beneficio a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE **FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO/**, este último será registrado como FIDEICOMITENTE respecto del porcentaje de PARTICIPACIONES descritas en el presente contrato.

El FIDEICOMITENTE APORTANTE, a) Por una parte, respecto de sumas de dinero hasta por valor de \_\_\_\_\_ DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_ MCTE)/ \_\_\_\_\_ por ciento del valor de las enajenaciones de las PARTICIPACIONES, en los montos y periodicidad indicados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE **FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, una vez se acrediten las CONDICIONES DE GIRO, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del PROYECTO así lo permita, previo visto bueno del INTERVENTOR y b) Por otra parte, y como parte del beneficio a favor del FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_, este último será registrado como FIDEICOMITENTE respecto del porcentaje de PARTICIPACIONES del \_\_\_\_\_.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

**18.3.** Durante la FASE OPERATIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO quienes detenten la titularidad de PARTICIPACIONES es decir los FIDEICOMITENTES en la proporción que dichas PARTICIPACIONES representan en el FIDEICOMISO.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. PARTICIPACIONES:** Serán cada una de las \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) 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 la PROYECTO/ un porcentaje de área y dotación de la UNIDAD INMOBILIARIA vinculada a la(s) PARTICIPACIONES en la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO. Cada PARTICIPE ADHERENTE podrá tener una o más PARTICIPACIONES, según el monto de su inversión. En ningún caso podrán existir más de \_\_\_\_\_ PARTICIPE ADHERENTES, con independencia del número de PARTICIPACIONES que tenga cada uno de ellos. Los PARTICIPE ADHERENTES tendrán derecho a recibir, a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, los excedentes provenientes de la explotación económica del PROYECTO/ el derecho de uso de cada UNIDAD INMOBILIARIA, de acuerdo con la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO. Cada PARTICIPACIÓN equivaldrá al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) en el FIDEICOMISO durante la citada FASE OPERATIVA. Cada PARTICIPACIÓN será indivisible y en consecuencia la vinculación de un PARTICIPE ADHERENTE implicará como mínimo la adquisición de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) PARTICIPACIÓN.

**CLÁUSULA VIGESIMA. VALORACIÓN**

**20.1 VALORACION 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 evaluador 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 evaluador que realizó dicho avalúo debe encontrarse inscrito en el registro que lleve la mencionada Entidad Reconocida de Autorregulación en la categoría que corresponda a los bienes fideicomitidos

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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, el PROYECTO. Así, el valor intrínseco de cada PARTICIPACIÓN corresponderá al resultado de dividir el monto del avalúo total del PROYECTO, realizado según este Contrato, en el número de PARTICIPACIONES emitidas por el FIDEICOMISO.

**20.2 VALORACION DE LAS PARTICIPACIONES:**

De conformidad con lo establecido en los numerales 5.5.1.7 y 5.5.2.7 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** ha determinado como metodología de valoración de las PARTICIPACIONES, las siguientes según la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO:

**20.2.1 VALORACION DE LAS PARTICIPACIONES DURANTE LA FASE PRECONSTRUCTIVA:**

*SE INCORPORARÁ FORMULA Y CRITERIOS DE VALORACION QUE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DE CADA NEGOCIO ESTABLEZCA*

**20.2.1 VALORACION DE LAS PARTICIPACIONES DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:**

*SE INCORPORARÁ FORMULA Y CRITERIOS DE VALORACION QUE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DE CADA NEGOCIO ESTABLEZCA*

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**20.2.1 VALORACION DE LAS PARTICIPACIONES DURANTE LA FASE OPERATIVA:**

*SE INCORPORARÁ FORMULA Y CRITERIOS DE VALORACION QUE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DE CADA NEGOCIO ESTABLEZCA*

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA- PARTICIPES ADHERENTES**

**21.1 DERECHOS DE LOS PARTICIPES ADHERENTES:** Los **PARTICIPES ADHERENTES** tienen derecho a:

- (i) Que sí se cumplen las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente contrato, dichos recursos sean entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, conforme a lo previsto en este contrato.
- (ii) 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 **PARTICIPE ADHERENTE** en el **FONDO**, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.
- (iii) Conocer por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** los riesgos asociados a las posibilidades de pérdidas o ganancias del **PROYECTO**.
- (iv) A que la **FIDUCIARIA** los registre como **FIDEICOMITENTES** y **BENEFICIARIOS** del presente **FIDEICOMISO**, una vez terminada la **FASE CONSTRUCTIVA**.
- (v) A que durante la **FASE CONSTRUCTIVA** se registren en el **FIDEICOMISO** como **PARTICIPE ADHERENTE**.
- (vi) 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**.
- (vii) Revisar las cuentas generales del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- (viii) 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- (ix) Solicitar la remoción del fiduciario, en virtud de la decisión que en tal sentido tome la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES. 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.
- (x) Participar en las deliberaciones y decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con el FIDEICOMISO.
- (xi) Recibir en proporción a las PARTICIPACIONES de las que sean propietarios, en forma mensual, los EXCEDENTES o el derecho de uso, según corresponda, que produzcan los bienes del FIDEICOMISO, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato. Los PARTICÍPES ADHERENTES 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.
- (xii) 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.
- (xiii) Conocer por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO los riesgos asociados a las posibilidades de pérdidas o ganancias del PROYECTO.
- (xiv) Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados en la FASE PRECONSTRUCTIVA sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente CONTRATO.
- (xv) Solicitar el desistimiento del negocio antes del cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO, y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.
- (xvi) En caso de existir alguna queja o reclamación el PARTICIPES ADHERENTES podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono:+57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web:www.ustarizabogados.com.

**LOS PARTICIPES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a ser registrados como FIDEICOMITENTES durante la FASE OPERATIVA, y a la obligación de entregar sus**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

aportes a los que se obliga en virtud del respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN.

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

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

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

**21.2. OBLIGACIONES DE LOS PARTICIPES ADHERENTES:** Son obligaciones de los PARTICIPES ADHERENTES:

- (i) Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el ACUERDO DE ADHESION, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
- (ii) Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ El FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de éstos últimos.
- (iii) Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ El FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ / RESPONSABLES DEL PROYECTO, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del 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.
- (v)
- (vi) 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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- 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.
- (vii) Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
- (viii) Pagar por su cuenta 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.
- (ix) Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos. Durante la FASE OPERATIVA la obligación de declaración estará en cabeza del FIDEICOMITENTE que para tales efectos indique el COMITÉ FIDUCIARIO, hasta el momento en que EL PROYECTO sea transferido a los PARTICIPES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
- (x) 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.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- ÓRGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN:**

Iniciada la FASE OPERATIVA cesarán las funciones del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EI FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO asignadas 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 FIDEICOMITENTES y el COMITÉ FIDUCIARIO

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- A. **ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, Máximo órgano rector.** Durante la FASE DE OPERATIVA la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES será el máximo órgano de **dirección** de los destinos del FIDEICOMISO. Estará conformada por la totalidad de los PARTICIPES ADHERENTES, quienes para el inicio la FASE OPERATIVA ostentarán la calidad, derechos y obligaciones propias de un FIDEICOMITENTE/ BENEFICIARIO, 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 por escrito a una sola para que las represente en la respectiva reunión de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES.

**Reuniones De La Asamblea.**

1. **Ordinarias.** Las reuniones ordinarias de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES se efectuarán dentro de los cuatro (4) primeros meses de cada año, para examinar la situación del Patrimonio Autónomo, designar los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO, nombrar el COORDINADOR del FIDEICOMISO y demás personas de su competencia, determinar las directrices económicas del PATRIMONIO AUTÓNOMO, considerar las cuentas y balances del último ejercicio, así como acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto de este contrato.
  2. **Extraordinarias.** Serán convocadas por iniciativa propia de la FIDUCIARIA, o por el Presidente del COMITÉ FIDUCIARIO, el COORDINADOR o por el AUDITOR, o por iniciativa de un número de PARTICIPES que representen por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los DERECHOS FIDUCIARIOS/PARTICIPACIONES, cuando se presenten hechos que obstaculicen el correcto desarrollo del PROYECTO y comunicada a través de la FIDUCIARIA, para tratar temas específicos que se determinarán en el texto de la convocatoria.
  3. **Por derecho propio.** Si no fuere convocada la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES en la forma prevista en este numeral, se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Mayo de cada año a las cinco de la tarde (5:00 p.m.), en las instalaciones del PROYECTO
  4. **Universales.** Podrá reunirse sin previa citación y en cualquier hora, día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de FIDEICOMITENTES.
  5. **De segunda convocatoria.** Si se convoca a una ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES y ésta no se lleva a cabo por falta de quórum, se convocará
- El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

para una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de FIDEICOMITENTES, cualquiera que sea la cantidad de derechos que estén representados. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de cinco (5) días calendario ni después de quince (15) días calendario, contados desde la fecha señalada para la primera reunión.

6. **No presenciales.** Podrán efectuarse reuniones no presenciales en los términos de los artículos 19 y 20 de la Ley 222/95.
  7. **Presidencia y lugar.** Las Asambleas serán presididas por el Presidente del COMITÉ FIDUCIARIO o por quien designe la Asamblea. En la reunión actuará como secretario LA FIDUCIARIA o quien designe la Asamblea. La Asamblea se reunirá en las instalaciones del PROYECTO en el día, hora y lugar indicados en la convocatoria. La convocatoria a las reuniones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, ordinarias o extraordinarias, se hará por lo menos con diez (10) días calendario de anticipación por medio de notificaciones escritas personales, dirigidas al lugar que los FIDEICOMITENTES hayan registrado para el envío de las comunicaciones del Patrimonio Autónomo, o mediante aviso publicado en un periódico de amplia circulación de la ciudad de \_\_\_\_\_. En el acta de la sesión correspondiente deberá dejarse constancia de la forma de la convocatoria.
- **Convocatoria.** La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES será convocada por iniciativa propia de la FIDUCIARIA, o por el presidente del COMITÉ FIDUCIARIO, por el COORDINADOR o por el AUDITOR, o por iniciativa de un número de FIDEICOMITENTES que representen por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los derechos fiduciarios y comunicada a través de la FIDUCIARIA, para tratar temas específicos que se determinarán en el texto de la convocatoria.
  - **Quórum para deliberar.** La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES podrá deliberar con un número plural de FIDEICOMITENTES que representen por lo menos la mayoría absoluta de los derechos fiduciarios.
  - **Quórum Decisorio.** Las decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES se tomarán por el voto favorable de un número plural de FIDEICOMITENTES que representen por el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación del FIDEICOMISO presentes o representados en la reunión.
  - **Quórum Calificado.** De lo anterior se exceptúan los casos que se refieren a la modificación, terminación anticipada, cambio de destinación, la suspensión temporal o definitiva del PROYECTO y las de aprobación de reconstrucción del PROYECTO, las que requieren el voto favorable del setenta por ciento (70%) de derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO.
  - **Obligatoriedad.** Las decisiones serán obligatorias tanto para los disidentes como para los ausentes.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- **Sistema de cuociente electoral.** Siempre que se trate de elegir dos o más personas para integrar un mismo comité, comisión o cuerpo colegiado, se aplicará el sistema del cuociente electoral.
- **Actas.** La verificación del quórum, las deliberaciones y demás actividades y decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES se harán constar en un libro de Actas que reposará en las oficinas de la FIDUCIARIA. Las actas serán sometidas a la aprobación de la misma Asamblea y una vez aprobadas serán suscritas por el Presidente, el Secretario de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES. Las decisiones de la Asamblea que consten en Actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán mérito ejecutivo respecto a las obligaciones que se impongan a los FIDEICOMITENTES, incluyendo a los ausentes o disidentes.
- **Funciones de la Asamblea.**
  - a. 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 modificadorio en representación de todos los PARTÍCIPIES, ausentes o disidentes.
  - b. 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 del PROYECTO, el presupuesto de operación del PROYECTO, y los estados financieros del FIDEICOMISO y de la operación del PROYECTO.
  - c. 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.
  - d. 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.
  - e. Decretar el pago de cuotas a cargo de los PARTÍCIPIES, 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.
  - f. 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.
  - g. Definir los parámetros relacionados con la operación del PROYECTO al momento de operar la renovación del contrato para la operación del PROYECTO

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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 del PROYECTO, (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 FIDEICOMITENTES 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 del PROYECTO.

- h. Decidir acerca del reemplazo y remoción del OPERADOR, de acuerdo con las causales establecidas en este contrato, 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 que se encuentren presentes o representados en la reunión en que se adopte esta decisión.
- i. Declarar la suspensión temporal o definitiva de las operaciones y de la administración del PROYECTO, de conformidad con las cláusulas previstas en el contrato suscrito con el OPERADOR.
- j. Elegir al OPERADOR quien deberá tener como mínimo calidades establecidas en el presente contrato.
- k. 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 FIDEICOMITENTES será el órgano encargado de elegir el nuevo OPERADOR.
- l. Decidir acerca de la reconstrucción del PROYECTO, 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 ADHERENTES, 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.
- m. Decretar la liquidación anticipada del FIDEICOMISO por decisión de un número plural de PARTICIPES ADHERENTES que representen el setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación sobre el FIDEICOMISO,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

debidamente registrados por ALIANZA. En tal caso, la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES definirá la forma y condiciones en que se efectuará la transferencia de los inmuebles en los cuales fue construido el proyecto, o las unidades privadas de la misma, en caso de haberse constituido propiedad horizontal y separada para cada una de ellas así como de su dotación.

- n. 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 PARTÍCIPES ADHERENTES. 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 PARTÍCIPES ADHERENTES se entregarán a éstos en común y proindiviso, en proporción a su participación sobre el PROYECTO, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el presente contrato.
- o. Designar a los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO por el término de dos (2) años, utilizando para el efecto el sistema de cuociente electoral, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo, y determinar sus asignaciones.
- p. Elegir al AUDITOR de la operación del PROYECTO, 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.
- q. En caso que sea necesario y así lo determine la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, 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 del PROYECTO y el FIDEICOMISO.
- r. Decidir la estrategia a seguir en los casos en que se presenten pérdidas en la operación y administración del PROYECTO, previo informe del OPERADOR y del AUDITOR.
- s. La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES 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 FIDEICOMITENTES 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 del PROYECTO.
- t. Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del FIDEICOMISO y delegar sus funciones cuando no esté prohibido por el presente contrato.
- u. Las demás funciones previstas en el presente contrato.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- v. Las decisiones de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES que consten en actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán merito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los FIDEICOMITENTES tanto ausentes como disidentes.
- B. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Durante la FASE OPERATIVA, todos quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES delegan permanente e irrevocablemente en EL COMITÉ FIDUCIARIO las facultades de administración del Fideicomiso y del PROYECTO, 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.
- a. **Integración.** Estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos elegidos por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES para períodos de dos (2) años, por el sistema de cuociente 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. El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros.
- b. **Asistencia de ALIANZA y/o terceros.** La FIDUCIARIA podrá asistir por derecho propio a las deliberaciones del Comité, con voz pero sin voto. No es obligación de la FIDUCIARIA asistir. El Comité Fiduciario podrá invitar a otras personas y especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de los miembros del Comité.
- c. **Dignatarios.** El Comité tendrá un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario elegidos de su seno, salvo el cargo de Secretario el cual será detentado por el COORDINADOR entre los miembros principales del mismo, dicho órgano coordinará las relaciones entre la FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES, EL COORDINADOR y el COMITÉ. A través del cual se presentarán a éste las informaciones necesarias para que adopte las decisiones de su competencia, incluidas aquellas que puedan incidir en manera desfavorable en el Patrimonio Autónomo, teniendo en consideración que los riesgos de éste corren para los BENEFICIARIOS.
- d. **Reuniones.**
- 1) **Ordinarias.** El Comité Fiduciario se reunirá en la ciudad de \_\_\_\_\_ ordinariamente por mes calendario y podrá hacerlo extraordinariamente cuando lo convoque la FIDUCIARIA, el Presidente del Comité, EL COORDINADOR, el Auditor, o dos (2) de sus miembros principales. Parágrafo: Esta periodicidad podrá ser modificada por el mismo Comité Fiduciario.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- 2) **Extraordinarias.** Podrán celebrarse por iniciativa del Presidente del Comité, o de dos (2) de sus miembros principales o de la Fiduciaria o del Auditor.
- 3) **No presenciales.** Podrán efectuarse reuniones no presenciales en los términos de los artículos 19 y 20 de la Ley 222/95.
- e. **Actas.** De las deliberaciones y decisiones se dejará constancia en actas cronológicamente numeradas firmadas por el Presidente y el Secretario de la respectiva reunión, en la cual se le imparta la respectiva aprobación por estos.
- f. **Quórum para deliberar y decidir.** El Comité, debidamente convocado, podrá deliberar con la presencia de 3 de sus renglones y sus decisiones serán adoptadas por mayoría absoluta de los miembros presentes, con derecho a voto, en la respectiva reunión.
- g. **Funciones Del Comité Fiduciario:** serán las siguientes:
  1. Someter a consideración y a aprobación de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES el valor de las cuotas extraordinarias que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del FIDEICOMISO.
  2. Considerar los estados financieros del FIDEICOMISO que le presente ALIANZA.
  3. Solicitar y autorizar las pólizas que constituya el OPERADOR del PROYECTO, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera.
  4. Autorizar a la FIDUCIARIA para celebrar contratos como vocera del FIDEICOMISO, y, en general, contraer obligaciones que conjunta o individualmente excedan del equivalente en pesos colombianos a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, siempre y cuando los mismos no excedan los mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en cuyo caso, la aprobación de la celebración del respectivo acto o contrato debe ser aprobada por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES.
  5. 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 FIDEICOMITENTES.
  6. Recomendar en primera instancia la enajenación a cualquier título del PROYECTO y someterla a consideración de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES
  7. Evaluar la información presentada tanto por el OPERADOR como por cualquiera de las partes vinculadas al mismo y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar.
  8. Decidir acerca de la reconstrucción del PROYECTO, 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 sea o exceda del equivalente en pesos colombianos a cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, siempre y cuando los mismos no excedan los mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en cuyo caso, la aprobación de la celebración del respectivo acto o contrato debe ser aprobada por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

9. Instruir a ALIANZA sobre la forma como debe llevarse a cabo la liquidación del FIDEICOMISO, cuando así lo haya decidido la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES. En este último evento, de ser necesario, se adoptarán las medidas del caso para procurar la continuidad en la operación del PROYECTO a través de otro mecanismo aprobado por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES.
10. Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente contrato.
11. 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 impondrán a los FIDEICOMITENTES.

**VIGESIMA TERCERA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO**

En el evento en que el PARTICIPES ADHERENTES desista de adquirir LAS PARTICIPACIONES del PROYECTO, en virtud de cada uno de los ACUERDOS DE ADHESIÓN que suscriban los PARTICIPES ADHERENTES, descontará de la suma entregada por el PARTICIPES ADHERENTES y/o de la generada por concepto de rendimientos, una suma equivalente al \_\_\_\_% (de los recursos entregados por el PARTICIPES ADHERENTES/del valor total de la PARTICIPACION a adquirir, por concepto de ejercicio del derecho de desistimiento). Dicha suma será entregada por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ El FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ El FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO le notifique dicha circunstancia a la FIDUCIARIA.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- OPERADOR:**

EL OPERADOR DEL PROYECTO será el encargado de operar el PROYECTO, de conformidad con el contrato de mandato sin 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 todas las gestiones propias de este tipo de actividades. Los términos económicos del contrato del OPERADOR DEL PROYECTO que sea elegido por la Asamblea y el Comité Fiduciario de conformidad con lo establecido en este contrato de fiducia, serán los definidos por la Asamblea y el Comité Fiduciario de acuerdo con lo contemplado en este contrato, y las

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

obligaciones del OPERADOR DEL PROYECTO en virtud del mismo estarán en todo contenidas en dicho contrato.

Respecto al primer contrato de operación bajo cualquier modalidad contractual para la operación del PROYECTO, corresponderá al acuerdo de voluntades entre EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y el OPERADOR PROYECTO. Para efectos de las renovaciones y futuros contratos se tendrá a lo dispuesto por el Comité Fiduciario y la Asamblea.

Conforme lo establecido en el Contrato de operación, el OPERADOR DEL PROYECTO deberá administrar los recursos correspondientes a la “reserva de reposición y renovación”, y entrega las rendiciones de cuentas a Alianza para que esta a su vez ponga a disposición del Comité Fiduciario dicha información.

Igualmente la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES podrá elegir si la OPERACIÓN se ejecuta a través de otras figuras jurídicas, como cuentas en participación, mandato si representación, arrendamiento, todo ello según sea aconsejable por las condiciones económicas y legislativas del momento.

**Parágrafo 1. Modalidad Y Contenido Del Contrato.** Respecto al primer contrato de mandato con representación o cualquier otra modalidad contractual para la operación del PROYECTO, corresponderá al que defina el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.

**Parágrafo 2. Deber De Información.** Será obligación exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO dar a conocer a los PARTÍCIPIES 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 FIDEICOMITENTES. Conjuntamente con la firma de contratos de ACUERDO DE ADHESIÓN, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO entregará a cada PARTÍCIPE ADHERENTE una copia del contrato de operación.

**Parágrafo 3. 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 del PROYECTO:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

Las siguientes son las condiciones mínimas de experiencia y solvencia que debe reunir quien sea designado como OPERADOR del PROYECTO: 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 proyectos como el PROYECTO a desarrollar mediante el presente CONTRATO.

**Parágrafo 4. Causales Remoción Del Operador:** Las siguientes son causales para remover o dar por terminado el vínculo contractual con el OPERADOR:

1. De forma unilateral por parte de la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, 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 y que se encuentren presentes o representados en la reunión en que se adopte esta decisión.
2. La violación o incumplimiento de cualquier obligación o condición prevista en el contrato que se suscriba con el OPERADOR.
3. El incumplimiento de los mecanismos de medición de las labores del OPERADOR, como puede ser, a título de ejemplo, los índices de ocupación.
4. Por encontrarse 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).

**Parágrafo 5. Remoción.** En todo caso la remoción del OPERADOR será decidida por la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES, en los términos señalados en el presente contrato.

**Parágrafo 6. Deberes Del Operador Respecto Al Fideicomiso.** El OPERADOR deberá entregar y/o reportar a la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, como mínimo:

- a. Diligenciar y tramitar los formularios de registro ante Cámara de Comercio y demás entes pertinentes, en caso que aplique.
- b. Elaborar el presupuesto de gastos necesarios para el mantenimiento del proyecto e instruir los giros asociados a dicho presupuesto.
- c. Entregar mensualmente a ALIANZA los estados financieros básicos del PROYECTO para que ALIANZA traslade las anotaciones correspondientes a la contabilidad del FIDEICOMISO.
- d. Diligenciar y firmar los formularios de declaraciones fiscales a que haya lugar.
- e. Suscribir el contrato de licencia de marca, franquicia, entre otros, cuando el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE haya cedido su participación fiduciaria, en caso que aplique.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- f. Contratar por su propia cuenta y riesgo el personal necesario para la explotación PROYECTO.
- g. Contratar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y a favor de éste las pólizas relacionadas con los riesgos de responsabilidad civil, AMIT, responsabilidad del establecimiento de hospedaje por equipaje, dinero y valores y estacionamiento de automóviles y en general todas aquellas pólizas requeridas para la debida conservación del PROYECTO.
- h. Contratar por su cuenta y riesgo las pólizas a favor del FIDEICOMISO que cubran los riesgos de cumplimiento del contrato de OPERACIÓN, los de salarios y prestaciones sociales.
- i. Rendir informes mensuales a ALIANZA sobre la OPERACIÓN.
- j. Con cargo a los recursos de la OPERACIÓN realizar trimestralmente, en los meses de julio, octubre, enero y abril de cada anualidad, un INVENTARIO de los activos del PROYECTO, y entregar dicho reporte a ALIANZA para que ésta haga el descargue respectivo en la contabilidad del FIDEICOMISO. El primer inventario a realizar en julio, tendrá como punto de partida el inventario inicial.
- k. Presentar un reporte a ALIANZA sobre los contratos de trabajo celebrados a efectos de realizar las provisiones que el Comité Fiduciario considere pertinentes.
- l. Celebrar todos los contratos civiles, comerciales y laborales, por escrito, exigiendo en cuanto sea pertinente, la constitución de las respectivas pólizas de garantía, estabilidad, pago de salarios y prestaciones sociales, etc.
- m. Informar a ALIANZA los hechos que afecten el ejercicio de la tenencia y custodia de los bienes que conforman el PROYECTO, a efectos de que ésta realice la defensa oportuna a que haya lugar.
- n. En general, las que por escrito le instruya el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / EL FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y/o ALIANZA y/o La ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES para incluir en el respectivo contrato de OPERACIÓN.
- o. LA FIDUCIARIA no es garante ni avalista del pago de cualesquiera sumas que EL OPERADOR adeude al Fideicomiso, a los FIDEICOMITENTES o a terceros
- p. La Fiduciaria no es experta en la operación y ejecución de establecimientos, por lo tanto, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la operación del PROYECTO, promoción, gerencia, veeduría.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA- AUDITOR:** La operación del PROYECTO contará con un AUDITOR contratado por el FIDEICOMISO con la persona que al efecto designe la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES 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 FIDEICOMITENTES.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

1. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la operación del PROYECTO y porque se conserven en debida forma los comprobantes y correspondencia respectivos.
2. Inspeccionar los bienes del PROYECTO y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos.
3. Practicar inspecciones y solicitar la información que sea necesaria para establecer un control permanente sobre la actividad del PROYECTO desarrollada por el OPERADOR.
4. Dar su opinión sobre cualquier informe o balance presentado por el OPERADOR al FIDEICOMISO, con su dictamen o informe correspondiente.
5. Solicitar a ALIANZA que convoque a la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES cuando lo estime conveniente.
6. 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 FIDEICOMITENTES o el COMITÉ FIDUCIARIO.
7. Llevar a cabo la auditoría contable de la operación del PROYECTO.
8. Presentar al FIDEICOMISO y a la ASAMBLEA DE FIDEICOMITENTES informes de auditoría con una periodicidad semestral o a requerimiento de la ASAMBLEA o COMITÉ FIDUCIARIO.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: EXCEDENTES DEL PROYECTO:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de la liquidación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, serán para el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / EI FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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 PARTICIPES como tal en el FIDEICOMISO.

**VIGESIMA SEPTIMA 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:

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

**A. POR LA ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO** la suma de \_\_\_\_\_ de pesos mte (\$ \_\_\_\_\_), pagadera el mes de la firma del presente contrato de fiducia.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

**C. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:**

Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas mensuales de \_\_\_\_\_ millones de pesos (\$ \_\_\_\_\_) cada una. Esta comisión cubre hasta \_\_\_\_\_ pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de \_\_\_\_\_ M/cte (\$ \_\_\_\_\_) si se hace vía ACH o de \_\_\_\_\_ s M/Cte (\$ \_\_\_\_\_) si se hace mediante cheque.

- a. Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho cartera, el cual se encuentra publicado en la página de Alianza Fiduciaria [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
  - b. Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
  - c. \_\_\_\_\_ salario mínimo legal mensual vigente por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar pagaderos por el Cedente.
  - d. Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ salario mínimo legal mensual vigente, por cada otrosí que deba suscribir la FIDUCIARIA a los ACUERDOS DE ADHESION cartas de instrucciones suscritas por PARTICIPES ADHERENTES, esta comisión estará a cargo del PARTICIPE.
  - e. Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- 26.1. Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA no se ha dado inicio a la FASE OPERATIVA, se cobrará una suma mensual equivalente a \_\_\_\_\_ salarios mínimos legales mensuales vigentes ( \_ SMLMV), pagaderos mes vencido.
- 26.2. 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:

RANGO DE FIDEICOMITENTES		SMMLV
0	—	—

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

_____	_____	_____
-------	-------	-------

- 26.3. La mencionada comisión incluye la realización de hasta \_\_\_\_\_ giros.
- 26.4. Por cada giro adicional vía ACH, se cobrará una suma equivalente a \_\_\_\_\_.  
Por cada giro a través de cheque, se cobrará la suma de \_\_\_\_\_).
- 26.5. Por cada tarjeta adicional que se requiera fuera del número de participaciones, tendrá un costo de \_\_\_\_\_ moneda corriente.
- 26.6. Por la asistencia a Comités o Asambleas del Fideicomiso se cobrarán horas hombre de la siguiente manera:
- Presidente: 1 SMMLV
  - Vicepresidente: 0.75 SMMLV
  - Gerente o Director 0.50 SMMLV
- 26.7. Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplase, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.
- 26.8. Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba la FIDUCIARIA, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a \_\_\_\_\_ Salario Mínimo Legal Mensual vigente.
- 26.9. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. \_\_\_\_\_ SMMLV por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO OCTAVO:** EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico \_\_\_\_\_ y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

**PARÁGRAFO NOVENO:** Con la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE, autoriza e instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que debite recursos de otros productos administrados por la FIDUCIARIA, en los que el FIDEICOMITENTE sea titular, siempre que se presente incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria acá dispuesta, o en los casos en los que se soliciten recursos al FIDEICOMITENTE para la asunción de los costos y gastos del Patrimonio Autónomo. Para efectos de la ejecución de la instrucción El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

anteriormente indicada, el FIDEICOMITENTE expresamente manifiesta a la FIDUCIARIA que no se requiere ningún requisito adicional diferente a los aquí dispuestos.

**VIGÉSIMA SEPTIMA- VALOR DEL CONTRATO**

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

**VIGÉSIMA OCTAVA. 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/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** 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:

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES, de los PARTÍCIPES ADHERENTES, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa a judicial.
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.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

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

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

\_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** o de los FIDEICOMITENTES según la etapa en la que se encuentre el FIDEICOMISO bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del **FIDEICOMISO** en los que incurra **ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o de los FIDEICOMITENTES firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**VIGESIMA NOVENA. DURACIÓN**

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

**TRTIGÉSIMA. TERMINACIÓN**

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

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

**TRIGECIMA PRIMERA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

Si no fuere posible iniciar la construcción del **PROYECTO** por cualquier circunstancia y fuere decidida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**RESPONSABLES DEL PROYECTO** las partes acuerdan la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, antes de alcanzadas las **CONDICIONES DE GIRO**, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituirle a los PARTICIPES ADHERENTES los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del **PROYECTO**. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del **PROYECTO**, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

**TRIGECIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA  
TERMINACIÓN DEL CONTRATO:**

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

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

**PARAGRAFO PRIMERO:** Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando el inmueble del **PROYECTO** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición a quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTE en los términos que apruebe el órgano correspondiente, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del **FIDEICOMISO** y a favor de El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

dichos **PARTICIPES ADHERENTES**. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **ALIANZA**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los **FIDEICOMITENTES** en la proporción tantas veces citada, o los **PARTÍCIPIES**, 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 **PARTÍCIPIES** antes mencionados con la firma del presente contrato o de los Contratos de Vinculación.

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

**TRIGECIMA TERCERA. INTERVENTORÍA**

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

**TRIGECIMA CUARTA. NOTIFICACIONES**

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

**EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**

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

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**

Atención: XXXXX  
Dirección: XXXXX  
Teléfono: XXXXX

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

e-mail: XXXXX

**La FIDUCIARIA**

Atención: XXXXX

Dirección: XXXXX

Teléfono: XXXXX

e-mail: XXXXX

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

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE /FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
- ii. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

y \_\_\_\_\_ representación \_\_\_\_\_ del **FIDEICOMITENTE  
CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE**  
/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o  
**BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo  
fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos  
los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

- B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el  
presente contrato deban ser transferidos al **FIDEICOMITENTE  
CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE**  
/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o  
**BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder  
especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre  
y \_\_\_\_\_ representación \_\_\_\_\_ del **FIDEICOMITENTE  
CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE**  
/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o  
**BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los  
inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los  
muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de  
restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la  
transferencia de los activos del **FIDEICOMISO** en el evento previsto en este  
numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre  
dichos activos.

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia  
Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

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

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

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

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

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

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

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

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

**TRIGÉSIMA SEXTA: MODIFICACIONES**

**El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación al PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PARTICIPES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PARTICIPES ADHERENTES y en ante una modificación de fondo o esencial al contrato requerirá la previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia.**

**TRIGÉSIMA SEPTIMA- LEGISLACIÓN APLICABLE**

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

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



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

**TRIGÉSIMA OCTAVA - NULIDAD PARCIAL**

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

**TRIGESIMA NOVENA -ASPECTOS PUBLICITARIOS**

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

**CUADRAGÉSIMA - INTEGRIDAD**

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

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD  
CONJUNTA**

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue proyectado, elaborado y autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

manifiesta que entiende todas y cada una de la clausulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

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

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

**CUADRAGÉSIMA TERCERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES**

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

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del **CONTRATO** por parte de los **PARTICIPES ADHERENTES, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante **FIDUCIARIA** para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma, en caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, puede acudir a la Superintendencia Financiera de

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

**CUADRAGÉSIMA CUARTA- FATCA - CRS**

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

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

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

En el evento que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE/FIDEICOMITENTE APORTANTE/ FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** o **EL PARTICIPES ADHERENTES** estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

En concordancia con lo anterior, la información solicitada deberá reposar en los respectivos formatos de vinculación.

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

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

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

**EL FIDEICOMITENTE  
CONSTITUYENTE,**

**ALIANZA,**

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

**ANEXO PROYECTO  
(Para uso de Proyectos de explotación económica)**

Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO bajo su única y exclusiva responsabilidad, sobre el inmueble ubicado en \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

Las características del proyecto, definidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO, son las siguientes:

- Nombre: \_\_\_\_\_
- Pisos: \_\_\_\_\_
- Tipo de Unidades inmobiliarias: (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad)
- Número de (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad): \_\_\_\_\_
- Área total construida: \_\_\_\_\_ mts<sup>2</sup>
- Área promedio por (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad): \_\_\_\_\_ mts<sup>2</sup>
- Costo de construcción estimado del proyecto es de (\$\_\_\_\_\_).
- Número Total de PARTICIPACIONES del PROYECTO: \_\_\_\_\_
- DERECHO QUE OTORGA CADA PARTICIPACION: Otorga el derecho a recibir las sumas que resulten de restarle a los ingresos que obtenga el FIDEICOMISO con ocasión de la operación del proyecto, de acuerdo con la proporción que dichas PARTICIPACIONES representen en el FIDEICOMISO, una vez realizadas las reservas a que hubiere lugar, de acuerdo con lo previsto en el contrato fiduciario.

Lo anterior de conformidad con las licencias de construcción que serán solicitadas por el FIDICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ RESPONSABLES DEL PROYECTO. No obstante la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del proyecto, ello con las debidas autorizaciones.

**ANEXO PROYECTO  
(Para uso de Proyectos de Uso)**

Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO bajo su única y exclusiva responsabilidad, sobre el inmueble ubicado en \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

Las características del proyecto, definidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/RESPONSABLES DEL PROYECTO, son las siguientes:

- Nombre: \_\_\_\_\_.
- Pisos: \_\_\_\_\_.
- Tipo de Unidades inmobiliarias: (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad).
- Número de (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad): \_\_\_\_\_.
- Área total construida: \_\_\_\_\_ mts<sup>2</sup>.
- Área promedio por (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad): \_\_\_\_\_ mts<sup>2</sup>.
- Número de PARTICIPACIONES por (Habitaciones/Oficinas/Bodegas/Otro Tipo de Unidad): \_\_\_\_\_.
- Numero de PARTICIPES ADHERENTES por Participación: \_\_\_\_\_.
- Costo de construcción estimado del proyecto es de (\$ \_\_\_\_\_).
- Número Total de PARTICIPACIONES del PROYECTO: \_\_\_\_\_.
- DERECHO QUE OTORGA CADA PARTICIPACION: Otorga el derecho, durante la FASE DE OPERACIÓN, a disfrutar y usar una unidad inmobiliaria del PROYECTO, durante un periodo de tiempo que corresponde a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) semanas, clasificadas durante el año calendario de la siguiente manera:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- Súper Altas: Un número de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) semanas.
- Altas: Un número de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) semanas.
- Festivos: Un número de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) semanas.
- Temporada Baja: Un número de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) semanas.

La distribución del derecho de uso de una unidad inmobiliaria durante las semanas aquí indicadas rotará anualmente para que todos los PARTICIPES ADHERENTES puedan disfrutar de todas las posibilidades durante el año y a la liquidación del FIDEICOMISO, de conformidad con lo previsto en el MANUAL DE USO, FUNCIONAMIENTO Y CONVIVENCIA, y en la misma proporción de su participación en el FIDEICOMISO 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 FIDEICOMITENTES.

Lo anterior de conformidad con las licencias de construcción que serán solicitadas por el FIDICOMITENTE CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_/ **RESPONSABLES DEL PROYECTO**. No obstante la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del proyecto, ello con las debidas autorizaciones.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.