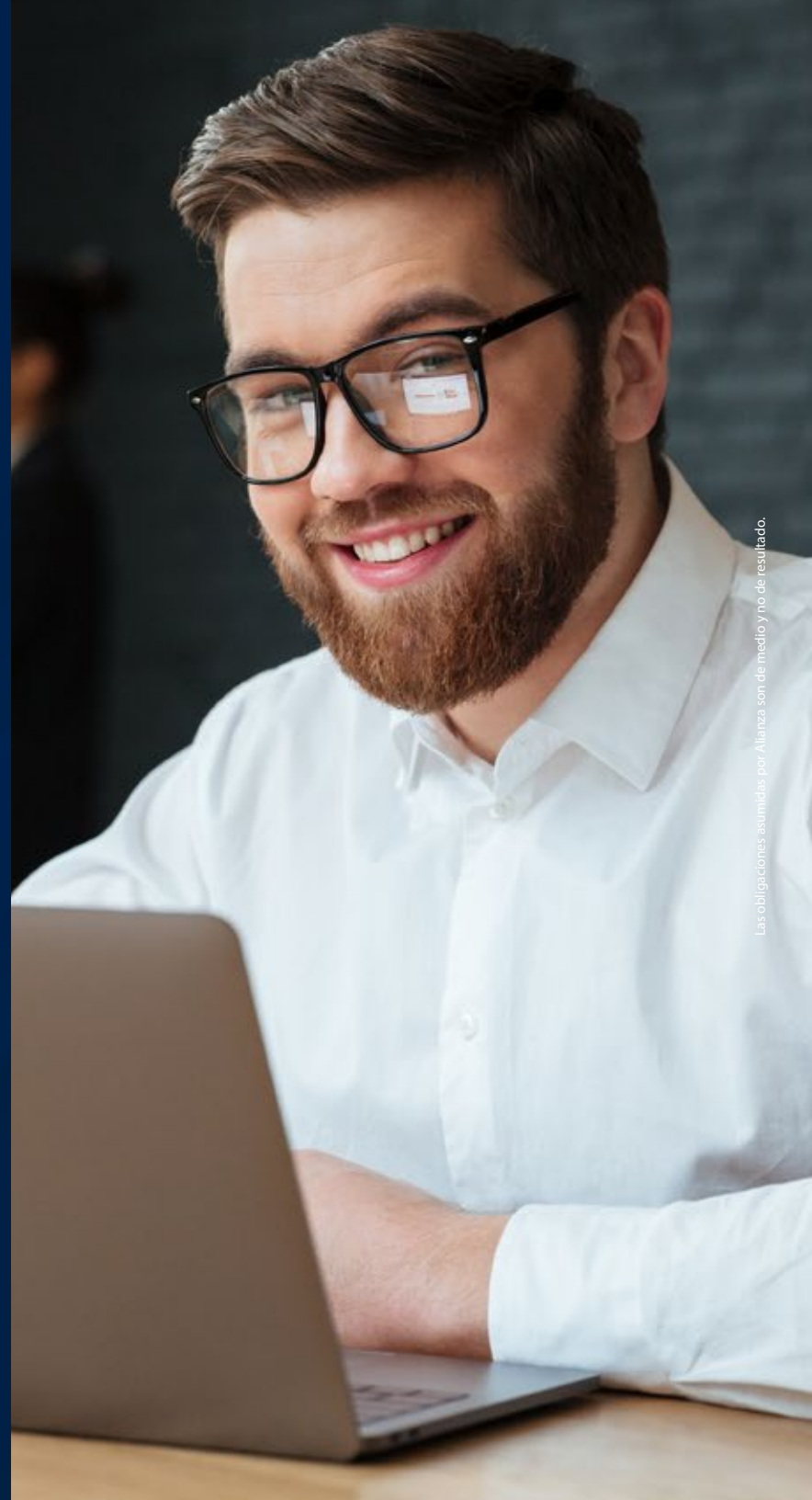




FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

Manual de publicidad

Para la promoción de Proyectos
Inmobiliarios.



Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.

INTRODUCCIÓN.

El presente manual ha sido diseñado con el fin de poner de presente a los clientes de **Alianza Fiduciaria S.A.**, las normas y requisitos específicos que deben cumplirse para efectos de la elaboración de material publicitario cuando en él se pretenda utilizar para promocionar proyectos inmobiliarios, en los cuales se haga mención expresa a **Alianza Fiduciaria S.A.** y/o al negocio fiduciario a través del cual se lleve cualquiera de las etapas de dichos proyectos. La lectura de este manual es de vital importancia por cuanto el mismo atiende a las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera, contenidas en el Capítulo I del Título III de la Parte I y el Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por dicha Superintendencia.

Conforme a lo anterior, es importante señalar que cuando en desarrollo de un negocio fiduciario inmobiliario o de preventas, el fideicomitente o constituyente **responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario** dentro del mismo pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del proyecto que se lleva a cabo a través de los referidos negocios fiduciarios, en los que de algún modo se mencione a **Alianza Fiduciaria S.A.**, dicha publicidad, además de estar conforme con las normas nacionales, departamentales, distritales o municipales que regulan la materia, debe cumplir con los requisitos establecidos en el Capítulo I del Título III de la Parte I y el Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica anteriormente mencionada.

En consecuencia, solamente se entienden autorizados por **Alianza Fiduciaria S.A.** los medios publicitarios que cumplan con los parámetros y requisitos establecidos en este manual, así como en el contrato fiduciario a través del cual se constituya el respectivo negocio fiduciario.



Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.

1. OBJETIVO

1.

OBJETIVO

P El principal propósito del manual es poner de presente a los clientes de **Alianza Fiduciaria S.A.**, las normas y requisitos específicos que deben cumplirse para efectos de la elaboración de material publicitario cuando en él se pretenda utilizar para promocionar proyectos inmobiliarios, en los cuales se haga mención expresa a **Alianza Fiduciaria S.A.** y/o al negocio fiduciario a través del cual se lleve cualquiera de las etapas de dichos proyectos.



Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.

2. MEDIOS PUBLICITARIOS

Alianza

2.

MEDIOS PUBLICITARIOS

Para efectos del presente manual, son **“Medios Publicitarios”** los que se enuncian a continuación, y cuando en ellos se mencione a **Alianza Fiduciaria S.A.** o algún negocio fiduciario

por ella administrado, dichos medios publicitarios deben cumplir con los requisitos establecidos en *el Capítulo I del Título III de la Parte I y el Capítulo I del Título II de la Parte II* de la Circular Básica Jurídica expedida por dicha Superintendencia, así como con lo establecido en las demás normas nacionales, departamentales, distritales o municipales que regulen la materia.

- ✓ Folletos.
- ✓ Brochures.
- ✓ Volantes.
- ✓ Plegables.
- ✓ Material P.O.P. (llaveros, esferos, tacos, entre otros)
- ✓ Avisos escritos en prensa, revistas o cualquier medio impreso.
- ✓ Vallas.
- ✓ Comerciales en televisión o cualquier medio audiovisual.
- ✓ Web sites.
- ✓ Cuñas o mensajes emitidos a través de cualquier medio de radio difusión.
- ✓ Correo directo.
- ✓ Cupones.
- ✓ Cualquier otro medio en el que se mencione de cualquier manera a **Alianza Fiduciaria S.A.**, con el fin de promocionar un proyecto o un negocio fiduciario.



Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.

3. FORMA DE PRESENTACIÓN

3.

FORMA DE PRESENTACIÓN

Los Medios Publicitarios en los cuales se haga mención expresa de la Fiduciaria y del tipo de negocio fiduciario adelantado, deberá diseñarse teniendo en cuenta los parámetros que se indican a continuación:

3.1. Logotipo.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



3.1.1. Debe incluirse el logotipo actualizado de **Alianza Fiduciaria S.A.**, el cual se presenta en **el anexo No 1 del presente manual**, el cual contiene la denominación social completa de **Alianza Fiduciaria**.

3.1.2. El medio publicitario deberá respetar los colores institucionales del logotipo de Alianza Fiduciaria S.A., los cuales son:



PANTONE 540 C



PANTONE 285 C



PANTONE 299 C



PANTONE 584 C



PANTONE 7746 C

3.1.3. Una muestra del logotipo se suministrará al cliente en medio magnético para efectos de facilitar el proceso de diseño.

3.2.

Indicación de que
Alianza Fiduciaria S.A.
es una entidad vigilada
por la Superintendencia
Financiera de Colombia

El medio publicitario debe indicar que Alianza Fiduciaria S.A. es una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y cuando el medio publicitario sea escrito deben seguirse los siguientes parámetros respecto a esta indicación:

3.2.1. Se debe utilizar la fuente tipográfica "**arial**", en un tamaño que le permita al receptor del mensaje identificarlo de manera clara, legible y visible, y que evite el empastamiento de las palabras.

Arial | **Arial Bold**

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam.

3.2.2 La dimensión de la letra para señalar el "**Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia**" debe corresponder, como mínimo, al menor tamaño utilizado en el mensaje publicitario. Se exceptúa para su uso el tamaño de los llamados o notas aclaratorias.

3.2.3 La palabra **VIGILADO** se debe resaltar dentro del texto en una proporción mayor a la del nombre de Superintendencia Financiera de Colombia, de la siguiente manera:

VIGILADO

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA**

3.2.

Indicación de que
Alianza Fiduciaria S.A.
es una entidad vigilada
por la Superintendencia
Financiera de Colombia

3.2.4. Cuando se trate de mensajes publicitarios presentados en formato horizontal, el **“Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia”** debe publicarse en el margen izquierdo y en sentido vertical ascendente, tal como lo describe el numeral 4.1. *del Anexo 1 del Capítulo I del Título III de la Parte I* de la Circular Básica Jurídica.

3.2.5. Cuando se trate de mensajes publicitarios presentados en formato vertical, el **“Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia”** debe publicarse en el margen izquierdo y en sentido vertical ascendente, tal como lo describe el numeral 4.2. *del Anexo 1 del Capítulo I del Título III de la Parte I* de la **Circular Básica Jurídica**.

3.2.6. Dentro de las márgenes descritas en los numerales 4.1. y 4.2. *del Anexo 1 del Capítulo I del Título III de la Parte I* de la **Circular Básica Jurídica** no debe existir ningún tipo de leyenda, nombre, marca o eslogan que tenga relación con una firma no vigilada por este organismo de control, tal como se describe en el numeral 4.3 *del referido Anexo 1 del Capítulo I del Título III de la Parte I* de la **Circular Básica Jurídica**.

3.2.7. Cuando se trate de publicidad compartida con entidades no vigiladas por la SFC, el nombre, logotipo o sigla de la vigilada se debe ubicar en la parte inferior izquierda acompañado de la denominación genérica de la entidad, y el de la firma no vigilada en el lado contrario guardando siempre el tamaño, proporción e igualdad con el de la entidad vigilada, tal como se señala en el numeral 4.3. *del Anexo 1 del del Capítulo I del Título III de la Parte I* de la **Circular Básica Jurídica**.

4.

INFORMACIÓN RELATIVA AL ALCANCE DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA:

4.1. En el Medio Publicitario se debe precisar el tipo de contrato mediante el cual ha de instrumentalizarse el respectivo negocio fiduciario (Fiducia Mercantil o Encargo Fiduciario), señalando de manera fácilmente visible que las obligaciones asumidas por la Fiduciaria con ocasión de la celebración de contratos de fiduciarios tienen carácter de obligaciones de medio y no de resultado. Esta precisión deber colocarse en la parte superior o inferior del logotipo, de acuerdo con el diseño que se indica en el numeral quinto del presente manual, de la siguiente manera *“Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado”*.

4.2. Los Medios Publicitarios a través de los cuales se promocionen proyectos inmobiliarios que se lleven a cabo, en cualquiera de sus fases, a través de negocios fiduciarios, así como la papelería que se utilice debe indicar de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la Fiduciaria, **según corresponda a la tipología del negocio fiduciario celebrado**.

A continuación, las expresiones que podrán ser utilizadas para los encargos fiduciarios de preventa o para los fideicomisos inmobiliarios, según corresponda:

4.2.1. *“Encargo Fiduciario en la etapa de preventas para la recepción y administración por parte de la Fiduciaria de dineros del adquirente hasta el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos”*.

4.2.2. *“Fiducia mercantil de administración Inmobiliaria a través de la cual se reciben y administran de los recursos entregados por los adquirentes hasta el cumplimiento de las condiciones de giro, momento a partir del cual, dichos recursos son puestos a disposición del Fideicomitente responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario para el desarrollo del proyecto, y la posterior transferencia de las unidades inmobiliarias, a la finalización de la construcción del proyecto.*

4.

INFORMACIÓN RELATIVA AL ALCANCE DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA:

La descripción a utilizar en cualquier otro tipo de negocio fiduciario, debe ser previamente consultada con el Director Comercial de Negocios Fiduciarios que le ha sido asignado por **Alianza Fiduciaria S.A.**

4.3. En los medios publicitarios, el constructor se debe abstener de:

4.3.1. *Ponderar el proyecto de manera tal que sus características o el alcance de la participación del tercero que pretenda vincularse al mismo sean contrarias a la realidad.*

4.3.2. *Utilizar superlativos que no reflejen una situación exacta del proyecto.*

4.3.3. *Mencionar que el desarrollo del proyecto cuenta con el respaldo de la Fiduciaria.*

4.3.4. *Mencionar que la Fiduciaria vigilará o tendrá cualquier tipo de injerencia en la vigilancia del desarrollo de las diferentes etapas o fases del proyecto.*

4.3.5. *Utilizar expresiones que induzcan al público a la convicción de que la Fiduciaria alcanzará el éxito de la gestión encomendada o que garantizará, de cualquier manera, rentabilidades.*

4.3.6. *Utilizar afirmaciones que permitan deducir como definitivas situaciones que en realidad responden a fenómenos coyunturales, transitorios o variables en relación con el mercado financiero.*

4.3.7. *Utilizar expresiones o información contenida en el numeral 2.5.2. del Capítulo 1 del Título III de la parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia que induzca al público un entendimiento del negocio fiduciario contrarias a la realidad.*

5. EJEMPLO



5.

EJEMPLO:

A continuación, presentamos un ejemplo ensamblado que cumple con los requisitos y parámetros establecidos en los numerales 2 al 4 de este manual, en lo que corresponde a la mención de Alianza Fiduciaria S.A., del negocio fiduciario, y del alcance de la gestión de la Fiduciaria en desarrollo del mismo.

Patrimonio autónomo de administración Inmobiliaria:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Alianza
Fiduciaria

Patrimonio autónomo de administración inmobiliaria, a través de la cual se reciben y administran de los recursos entregados por los adquirentes hasta el cumplimiento de las condiciones de giro, momento a partir del cual, dichos recursos son puestos a disposición del Fideicomitente responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario.

Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado.

Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.



Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.

6. INFORMACION QUE DEBE SER SUMINISTRADA...

6.

INFORMACION QUE DEBE SER
SUMINISTRADA POR EL CONSTRUCTOR
A LOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
INMOBILIARIOS DE PROYECTOS QUE
EN CUALQUIERA DE SUS FASES SE
DESARROLLEN POR PARTE DEL
FIDEICOMITENTE O CONSTITUYENTE,
RESPONSABLE DEL DESARROLLO DEL
PROYECTO INMOBILIARIO A TRAVÉS
DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS.

Atendiendolo establecido en el numeral 3.4.7.2. del Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, en las salas de venta o de negocios de los proyectos inmobiliarios, los promotores, el fideicomitente o constituyente responsable del desarrollo de dichos proyectos, deben exponer al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del negocio fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del proyecto. Estos carteles o afiches serán, en todos los casos, los suministrados por **Alianza Fiduciaria S.A.** a cada fideicomitente o constituyente responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las especificaciones del negocio fiduciario. Así mismo, los fideicomitentes o constituyentes responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario se obligan a publicar en su sala de ventas o de negocios del proyecto, una copia, al menos en tamaño original de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y entregar copia de dicha cartilla a los adquirentes, al momento de su vinculación. Para tales efectos, adjuntamos copia de la citada cartilla como Anexo

3. Del mismo modo deberán informar los aspectos señalados en los numerales 3.4.7.2.1. al 3.4.7.2.8. del Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia del negocio fiduciario celebrado.

Es obligación del promotor, constructor y en general de los fideicomitentes o constituyentes responsables del desarrollo del proyecto inmobiliario fideicomitentes constituyentes dentro de este tipo de negocios entregar a la Fiduciaria la constancia de la entrega de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada vinculado.

Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.



Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.

7. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS MEDIOS PUBLICITARIOS

Alianza

7.

RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS MEDIOS PUBLICITARIOS

Los parámetros y requisitos anteriormente mencionados son de obligatorio cumplimiento, razón por la cual los medios publicitarios utilizados por el fideicomitente o constituyente responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario Constituyente, el promotor o constructor, para promover el proyecto que en cualquiera de sus fases se lleve a cabo a través de negocios fiduciarios administrados por **Alianza Fiduciaria S.A.**, deben cumplir con dichos parámetros y requisitos.

Adicionalmente, el fideicomitente o constituyente responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario se obliga a que la publicidad de la cual haga uso para promocionar el Proyecto, cumpla cabalmente con lo establecido en la Ley 1480 de 2011, y en consecuencia se obliga a no incurrir en publicidad engañosa, de acuerdo con el significado que a dicho término se da en la citada Ley.

Alianza Fiduciaria no es responsable de las labores de diseño y de las estrategias publicitarias de los proyectos inmobiliarios, siendo esta una actividad exclusiva del fideicomitente o constituyente responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario, en su calidad de Enajenador y Constructor del proyecto, de conformidad con el significado que a estos términos se da en la ley 1796 de 2013.

El fideicomitente o constituyente responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario asumirá las consecuencias derivadas del incumplimiento de lo previsto en el presente manual, siendo a su costa todos los gastos en que llegará a incurrir **Alianza Fiduciaria S.A.** por cualquier reclamación derivada de la misma.



La obligaciones asumidas por Allianz

8 ANEXOS

8.1

ANEXO

No 1. Logotipo Alianza Fiduciaria



8.2

ANEXO N° 2

Reglas de Superintendencia Financiera

Reglas para utilizar la expresión
**“VIGILADO Superintendencia Financiera
de Colombia”** en la publicidad impresa

I. Tipografía:

Arial, en un tamaño que le permita al receptor del mensaje identificarlo de manera clara, legible y visible, y que evite el empastelamiento de las palabras.

II. Construcción del “Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia”

La palabra **VIGILADO** se debe resaltar dentro del texto en una proporción mayor a la del nombre de la Superintendencia Financiera de Colombia, de la siguiente manera:

Arial

VIGILADO

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

III. Medios publicitarios en los que se debe utilizar el “Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia”

Se debe utilizar en todos los medios impresos que la entidad utilice como canal de comunicación para divulgar un mensaje publicitario relacionado con un servicio o producto, entre los cuales se pueden mencionar los siguientes:

Periódicos, revistas, afiches, pancartas, volantes, pendones, catálogos, folletos, plegables y material P.O.P. (Publicidad en el Punto de Venta), etc.

8.2

ANEXO N° 2

Reglas de Superintendencia Financiera

Reglas para utilizar la expresión
“VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia” en la publicidad impresa

IV Aplicaciones

1. Horizontal

Cuando se trate de mensajes publicitarios presentados en formato horizontal, el **“Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia”** debe publicarse en el margen izquierdo y en sentido vertical ascendente.



2. Vertical

En la publicidad de formato vertical el **“Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia”**, debe publicarse en el margen izquierdo y en sentido vertical ascendente.



Importante:

Dentro de las márgenes anteriormente descritas no debe existir ningún tipo de leyenda, nombre, marca o eslogan que tenga relación con una firma no vigilada por este organismo de control, tal como se describe en los siguientes ejemplos:

1. Horizontal



2. Vertical



8.2

ANEXO N° 2

Reglas de Superintendencia Financiera

Reglas para utilizar la expresión
**“VIGILADO Superintendencia Financiera
de Colombia”** en la publicidad impresa

Cuando se trate de publicidad compartida con entidades no vigiladas por **la Superintendencia Financiera de Colombia**, el nombre, logotipo o sigla de la vigilada se debe ubicar en la parte inferior izquierda acompañado de la denominación genérica de la entidad, y el de la firma no vigilada en el lado contrario guardando siempre el tamaño, proporción e igualdad con el de la entidad vigilada, tal como se señala a continuación:



8.3

ANEXO N° 3

DOCUMENTOS INFORMATIVOS SOBRE
FIDUCIA INMOBILIARIA EXPEDIDOS
POR LA SUPERINTENDENCIA
FINANCIERA DE COLOMBIA



CARTILLA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS

Haga clic para consultar



ABC NEGOCIOS FIDUCIARIOS

Haga clic para consultar



EL ABC DE ALIANZA

Educación financiera

Haga clic para consultar



**Reglamento y prospecto
Fondo Abierto Alianza**

Haga clic para consultar



Las obligaciones asumidas por Alianza son de medio y no de resultado.

Afiches

FIDUCIA MERCANTIL
DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA



Escanee
para consultar



Alianza
Fiduciaria

alianza.com.co
alianzaenlinea.com.co