

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

De una parte, **LOS FIDEICOMITENTES:**

- (i) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá D.C., en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CUNDINAMARCA** con NIT 830.055.897-7, constituido mediante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124** celebrado el veinticinco (25) de enero de 2017 con el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**
- (ii) _____, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ de _____, en su calidad de Alcalde Municipal, nombrado mediante Decreto No. _____ del _____ de _____ de 201____, posesionado mediante Acta de Posesión No. _____ del _____ de _____ de _____ ante la _____ de _____, debidamente facultado para la celebración del presente documento mediante Acuerdo No. _____ del _____ de _____ de _____, del Concejo Municipal de _____, documentos que se adjuntan al presente documento (Anexo No. 1), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **EL MUNICIPIO** o **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.
- (iii) _____, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, quien obra como representante legal de _____, con domicilio en la ciudad de Bogotá S.A., con NIT _____, con personería jurídica conferida mediante Resolución No. _____ proferida por el Ministerio de Justicia, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia de Subsidio Familiar, el cual se adjunta al presente documento (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**.

De otra, **LA FIDUCIARIA:**

JULIÁN GARCÍA SUÁREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.794.858 de Bogotá D.C., quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), con NIT 800.142.383-7, todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta (Anexo No. 4), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

Actuando en las calidades anteriores, las **PARTES** hemos decidido celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que se registrá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2017) el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124**, numerado por la Gobernación SHV-001-2017, cuyo objeto es:

*“(…) la constitución de un **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ** denominado **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA- CUNDINAMARCA**, por medio del cual se realizará la administración de los **RECURSOS** que transfiera el **FIDEICOMITENTE** o que se transfieran al fideicomiso constituido por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, para la realización de proyectos habitacionales de interés prioritario para Cundinamarca en ejecución del programa del Departamento de Cundinamarca de Cundinamarca, a los que se refiere la Ley 1537 de 2012, y las normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten, conforme a las instrucciones dadas por el **FIDEICOMITENTE** a través de los órganos contractuales del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**. Para todos los efectos legales el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se crea en desarrollo del presente contrato se tendrá como un **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**”.*

2. La Cláusula Décima Cuarta “*Obligaciones de la Fiduciaria*” del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124** establece como obligación de la **FIDUCIARIA** constituir los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS**, mediante los cuales se desarrollarán los proyectos inmobiliarios en los lotes aportados por los Municipios de Cundinamarca, en su calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, previa aprobación del proyecto habitacional, conforme a las instrucciones y condiciones que para tal efecto imparta el **COMITÉ FIDUCIARIO**, y en virtud del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012.
3. Que el Comité Coordinador del Programa “Podemos Casa”, luego de evaluar los documentos aportados por los Alcaldes Municipales definió los Municipios que conformaran la Fase II del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**, ya que estos municipios presentan un déficit habitacional de vivienda nueva, por lo cual el Comité Interno de Coordinación, Gestión, Seguimiento y Evaluación de los Predios y Proyectos Propuestos para Desarrollar en ellos el Programa Departamental de Vivienda de Interés Social Prioritario para Ahorradores “Podemos Casa” (en adelante el *Comité de Coordinación*) priorizó los Municipios que conforman la mencionada Fase II.
4. Dentro de los municipios que fueron definidos, se encuentra el Municipio de [REDACTED] (en adelante el *Municipio*), quien propuso el predio que se define en numeral 1.15.1. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, para la ejecución de Programas de Vivienda de Interés Prioritario, el cual será aportado a título de subsidio familiar de vivienda en especie mediante el aporte a título gratuito.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- Ahora bien, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente y de acuerdo con la estructura jurídica, financiera y operativa definida por el programa “**PODEMOS CASA**”, fue necesario adelantar un proceso de selección y contratación de los **FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADORES Y GERENTES** y de los **FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES** de los **PROYECTOS**.
- Por lo anterior, conforme a lo expuesto en la Cláusula Décima Cuarta “*Obligaciones de la Fiduciaria*” del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124**, previa instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO** según Acta No. [REDACTED] del [REDACTED] ([REDACTED]) de [REDACTED] de 2023 y con base en los términos de la invitación privada elaborados por el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, el **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CUNDINAMARCA**, adelantó el proceso de **Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2023**, cuyo objeto fue el siguiente:

“Selección del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y presentación de lista de FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES para el desarrollo de los Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario en los MUNICIPIOS del Departamento de Cundinamarca que se relacionan en esta invitación, previa autorización del COMITÉ INTERNO DE COORDINACIÓN, GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PREDIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA “PODEMOS CASA” creado mediante Decreto Departamental 0118 del once (11) de abril de 2017, y avalado por el Comité del Patrimonio Autónomo Matriz en la cantidad de unidades de vivienda, agrupaciones y con las especificaciones técnicas, en los términos, valores, plazos y demás condiciones establecidas en este documento de condiciones generales y en el anexo técnico”.

- Luego de haberse adelantado el proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023** con plena observancia de los requisitos establecidos en el Documento de Condiciones Generales del mismo y en la Ley, el [REDACTED] ([REDACTED]) de [REDACTED] de [REDACTED] ([REDACTED]) el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA** mediante Acta No. [REDACTED] seleccionó a [REDACTED] como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** de los **PROYECTOS**, quien a su vez presentó a las personas que serán **FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES**, calidad que deberá ser aprobada por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA** de manera previa a su vinculación y una vez hayan acreditado los requisitos establecidos para ello.

De acuerdo con las anteriores consideraciones, se suscribe el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, por lo cual las **PARTES** en los siguientes términos:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA – DEFINICIONES: Para efectos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

- COMITÉ FIDUCIARIO:** Es el máximo órgano directivo del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA**, definido en el numeral 5 de la Cláusula Primera del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124**, numerado por la Gobernación SHV-001-2017.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

- 1.2. **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:** Es el órgano directivo del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - _____ (CUNDINAMARCA)** constituido con la suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**

El **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** estará conformado por cuatro miembros quienes tendrán voz y voto, i) Un (1) representante del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** quien lo presidirá, cuando el Alcalde del Municipio no pueda asistir el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** lo presidirá la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio, ii) El Secretario de Hábitat y Vivienda del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, o su delegado, (iii) Un (1) representante del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, (iv) Un (1) representante del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**; las funciones de este órgano corresponderán a las establecidas en la Cláusula Décima Séptima del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** asistirá como invitada con voz pero sin voto, y efectuará las labores de la Secretaría del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.**

Por lo anterior, la **FIDUCIARIA** llevará y conservará las respectivas Actas de las sesiones del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, las cuales serán revisadas y aprobadas por la totalidad de los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y deberán ser suscritas por la totalidad de sus miembros o en su defecto por el Presidente y el Secretario cuando así lo determine el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**; lo anterior, en los términos establecidos en el Parágrafo Primero del numeral 17.4. de la Cláusula Décima Séptima del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros, quienes deberán acreditar tal calidad y no tendrán derecho a voto. Igualmente, deberá ser invitado el **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE DE LA CONSTRUCCIÓN**, o quien haga sus veces, según aplique, quienes no tendrán derecho a voto.

PARÁGRAFO TERCERO: El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** designaran mediante acto administrativo sus delegados como integrantes del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.**

PARÁGRAFO CUARTO: Las **PARTES** manifiestan, y así lo aceptan, que el Comité Municipal de Vivienda y/o el Comité Interno de Coordinación, Gestión, Seguimiento y Evaluación de los Predios y Proyectos Propuestos para Desarrollar en ellos el Programa Departamental de Vivienda de Interés Social Prioritario, o los demás a los que se haga referencia en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, no son órganos directivos y/o consultivos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, por lo cual sus decisiones no serán vinculantes para las **PARTES.**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

No obstante lo anterior, en caso de que en sus decisiones se regulen aspectos relativos a la ejecución del **PROYECTO** que tengan injerencia en el desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, las mismas deberán ser remitidas por los **FIDEICOMITENTES** y evaluadas y verificadas por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

PARÁGRAFO QUINTO: No obstante lo establecido en el presente numeral respecto a la conformación del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, el mismo se constituirá e iniciará a ejecutar sus funciones válidamente con tres miembros quienes tendrán voz y voto y que serán: i) Un (1) representante del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** quien lo presidirá, cuando el Alcalde del Municipio no pueda asistir el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** lo presidirá la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio, ii) El Secretario de Hábitat y Vivienda del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, o su delegado, y (iii) Un (1) representante del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**. Una vez se vincule el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** mediante el correspondiente Otrosí, el mismo iniciará a desempeñar las funciones que le son propias dentro de dicho órgano en los términos establecidos dentro del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

- 1.3. **COMPRADORES:** Son las personas naturales que celebren las correspondientes **PROMESAS DE COMPRAVENTA** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**, en virtud de las cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, los **COMPRADORES** corresponderán a las personas que sean seleccionadas por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** mediante el correspondiente Acto Administrativo, debidamente ejecutoriado, mediante el cual se otorgue el correspondiente subsidio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las **PARTES** manifiestan con la suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** es el único y directamente responsable de adelantar todos los trámites administrativos necesarios para el otorgamiento del correspondiente subsidio a los **COMPRADORES**, y por ende para la expedición oportuna del Acto Administrativo del que trata el presente numeral.

- 1.4. **CONTRATO DE COMPRAVENTA:** Es el contrato suscrito entre i) El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, ii) El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, iii) La **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - _____ (CUNDINAMARCA)**, y iv) El **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, con los **COMPRADORES**, mediante el cual los primeros se obligan a dar a los **COMPRADORES** la correspondiente **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO**, a cambio del dinero que ha sido entregado por la misma.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - _____ (CUNDINAMARCA)** concurrirá a la suscripción de los correspondientes **CONTRATOS DE COMPRAVENTA** en su calidad de tradente, y una vez reciba del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** la respectiva factura de



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** concurrirá a la suscripción de los correspondientes **CONTRATOS DE COMPRAVENTA** por ser la entidad otorgante del subsidio en especie a los **COMPRADORES**.

PARÁGRAFO TERCERO: Igualmente el **FINANCIADOR A LARGO PLAZO** concurrirá a la suscripción del correspondiente **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, según aplique.

PARÁGRAFO CUARTO: El correspondiente formato de **CONTRATOS DE COMPRAVENTA** deberá ser revisado y verificado por la **FIDUCIARIA** de manera previa a que se realice su implementación y sea suscrito por las partes que en el intervienen. En todo caso, dicho formato deberá incluir, entre otras, las respectivas cláusulas que indiquen: i) Que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, ii) Que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE, FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, según correspondan, saldrán al saneamiento de los vicios redhibitorios y/o por evicción que se presenten, iii) Que la **FIDUCIARIA** no asume en virtud de presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los **FIDEICOMITENTES**, a los **COMPRADORES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, Supervisor técnico y/o vendedor, entre otras.

PARÁGRAFO QUINTO: El **CONTRATO DE COMPRAVENTA** deberá ser elevado a escritura pública y debidamente registrado, por lo cual los costos que de ello se generen serán asumidos por partes iguales entre el promitente vendedor y los **COMPRADORES** en la proporción que le corresponde.

Para efectos de esta obligación la **FIDUCIARIA** solicitará al **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** y al **MUNICIPIO**, según corresponda, la Certificación de exención de Derechos Notariales y de Registro de que trata el Decreto 2088 de octubre 9 de 2012, reglamentario de los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012. En caso de que las exenciones antes citadas, por algún evento inesperado, no lleguen a aplicarle al **PROYECTO**, los gastos de registro serán asumidos por los **COMPRADORES** y los gastos notariales por partes iguales.

El proceso para su registro en la correspondiente oficina de Instrumentos Públicos, y el envío y radicación ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi será realizado por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO: Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, siendo obligación del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

- 1.5. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Es el contrato que suscribirá el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** con el objeto de administrar los recursos de los **COMPRADORES**.

El **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** tendrá por objeto la administración de los recursos de los **COMPRADORES** interesados en separar cada una de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO**. El punto de equilibrio se establecerá conforme lo dispone la metodología para el análisis del punto de equilibrio aplicado a proyectos de construcción de Vivienda de Interés Prioritario que se encuentra descrita en el Anexo Técnico del proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**, y en ningún caso será inferior al ochenta por ciento (80%) del total de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO**.

- 1.6. **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124:** Es el contrato suscrito el veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2017) entre el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, numerado por la Gobernación SHV-001-2017, mediante el cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ** denominado **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA**.

- 1.7. **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA:** Es el presente contrato suscrito entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA**, el Municipio como **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el _____ como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, este último quien se vinculará de manera posterior al mismo mediante el correspondiente Otrosí, y mediante el cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** denominado **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - _____ (CUNDINAMARCA)**

PARÁGRAFO PRIMERO: Hacen parte integral del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, los anexos que se describen en el mismo, sus modificaciones, el **CONTRATO FIDUCIARIO**, la carta emitida por el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** de que trata la Cláusula Décima Segunda del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, así como el Documento de Condiciones Generales y el Anexo Técnico de la **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**, incluidas las correspondientes Adendas o actos emitidos en virtud del mismo.

- 1.8. **BENEFICIARIOS:** serán los **FIDEICOMITENTES**, de conformidad con los criterios y proporciones definidos en el **CONTRATO**, quienes de acuerdo con dicha estipulación tienen derecho a la restitución de los bienes, de los dineros o recursos del **FIDEICOMISO** al momento de su terminación, en los términos establecidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

- 1.9. **ESTRUCTURADOR:** Es la Gobernación de Cundinamarca a través de la Secretaría de Hábitat y Vivienda bajo la normatividad vigente que se encuentre al momento de vincular los proyectos al programa Podemos Casa, asumiendo el costo de la estructuración y supervisión del programa Podemos Casa en el marco del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-68124**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 1.10. **FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así en el presente contrato al Municipio de [REDACTED] como **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, al **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA** como **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, a [REDACTED] como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, y al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, este último quien se vinculará al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** con la suscripción del correspondiente Otrosí.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor de los aportes que realicen los **FIDEICOMITENTES** al fideicomiso que se conforma mediante el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se tomará como base para efectos de determinar su porcentaje de participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**. Por lo anterior, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

- 1.11. **FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Es el Municipio de [REDACTED], identificado al inicio del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** aportará los bienes o recursos de que trata el artículo 5 y 6 de la Ley 1537 de 2012 a título gratuito y de fiducia mercantil, y que se encuentre habilitado para aportar.

PARÁGRAFO PRIMERO: El lote de terreno identificado en el numeral 1.151.1 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, donde se construirá el **PROYECTO** de Vivienda de Interés Prioritario, será transferido por el Municipio dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la que se obtenga y certifique el punto de equilibrio en las ventas.

- 1.12. **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE:** Es [REDACTED], identificada al inicio del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, seleccionada por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA** mediante Acta No. [REDACTED] el [REDACTED] () de [REDACTED] de 20[REDACTED] luego de haberse adelantado el proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023** con plena observancia de los requisitos establecidos en el Documento de Condiciones Generales del mismo y en la Ley.

El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, por su cuenta y riesgo, llevará a cabo la oferta, comercialización, promoción de ventas y la gerencia del **PROYECTO** en los términos de las obligaciones establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y en la Ley.

- 1.13. **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR:** Es la persona presentada por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** en el proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023** y que deberá ser aprobada por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA** de manera previa a su vinculación y una vez se hayan acreditado los requisitos establecidos para ello, y se haya culminado la correspondiente etapa de Prefactibilidad y se establezca la viabilidad del desarrollo del **PROYECTO**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** llevará a cabo la construcción total de las obras que conforman el **PROYECTO** y la ejecución total de las obligaciones que se encuentren a su cargo en los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y en todo caso conforme a los términos establecidos en el Documentos de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico del proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**.

- 1.14. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Es el **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA** identificado al inicio del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 1.15. **FIDUCIARIA:** Es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada al inicio del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 1.16. **FIDEICOMISO y/o PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:** Es el conjunto de bienes afectos a la finalidad del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, el cual se denominará **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - _____ (CUNDINAMARCA)**.

El **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - _____ (CUNDINAMARCA)** estará conformado por el conjunto de bienes transferidos o que se lleguen a transferir para el cumplimiento de su finalidad; estos bienes serán manejados en diferentes subcuentas que permita la trazabilidad de los mismos, las cuales atenderán la fuente de los mismos:

1.16.1. Recursos aportados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE:

- 1.16.1.1. El bien inmueble identificado con certificado de tradición matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, el cual cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, y factibilidad y/o disponibilidad inmediata de Acueducto, Alcantarillados, Energía, Gas Natural (según aplique) y Aseo, y con acceso a vías pavimentadas, apto para construir vivienda VIP. El área del predio entregado para el desarrollo del **PROYECTO** será equivalente al Área Útil para efectos de la implantación y cumplimiento de la norma urbanística que le sea otorgada al predio.

El inmueble será transferido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos establecidos en el Parágrafo Primero numeral **1.10** de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y en el cual se desarrollará el **PROYECTO** de Vivienda de Interés Prioritario en el Municipio.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, en atención a que el bien inmueble identificado en la presente Cláusula debe cumplir con la determinación de viabilidad en los términos del Parágrafo Primero del numeral 11.8 de la Cláusula Décima Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y que en virtud de ello el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** podrá reemplazar el bien



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

inmueble propuesto inicialmente, la **FIDUCIARIA** estará facultada para realizar sobre este predio el correspondiente estudio de títulos de que trata el Parágrafo Tercero del numeral 3.3.2. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** e igualmente podrá dar aplicación al numeral 35.1. de la Cláusula Trigésima Quinta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** en caso de que se presenten las circunstancias descritas en la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso, el bien inmueble de que trata el presente numeral deberá ser un bien fiscal.

PARÁGRAFO TERCERO: El valor del estudio de títulos será asumido directamente por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, y en caso de que se cuente con **RECURSOS** en el **FIDEICOMISO**, será asumido con cargo a aquellos aportados por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, para lo cual, con la suscripción del presente Contrato autoriza a la **FIDUCIARIA** a realizar dicho descuento para su pago. En todo caso, independientemente del concepto del estudio de títulos y/o del resultado de la etapa de prefactibilidad o factibilidad del Proyecto, el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** se obliga a pagar el costo de este, para lo cual realizará el pago directamente a la firma de abogados que haya efectuado el mismo.

1.16.1.2. Los recursos en dinero de que trata el artículo 5 y 6 de la Ley 1537 de 2012 a título gratuito y de fiducia mercantil, y que se encuentre habilitado para aportar el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

1.16.2. Recursos aportados por los COMPRADORES:

1.16.2.1. Los aportes que hagan los **COMPRADORES** con recursos propios, ahorro programado y cesantías, por el valor de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, por concepto de separaciones y/o preventas, los cuales se recibirán una vez se suscriba el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** y en atención a los compromisos establecidos en las correspondientes **PROMESAS DE COMPRAVENTA**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y se recibirán en el mismo una vez se cumpla el punto de equilibrio establecido en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.

1.16.2.2. Los desembolsos de los subsidios familiares de vivienda que le otorguen las Cajas de Compensación Familiar y/o el Fondo Nacional de Vivienda y/o el Departamento de Cundinamarca y en general cualquier otra entidad otorgante a los **COMPRADORES**.

1.16.2.3. Los desembolsos de los créditos individuales que les otorguen los **FINANCIADORES DE LARGO PLAZO** a los **COMPRADORES**.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

1.16.3. Recursos aportados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR:

1.16.3.1. Los créditos que contrate el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, los cuales en ningún caso podrán ser otorgados con garantía sobre los bienes o recursos aportados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** para el desarrollo del **PROYECTO**.

1.16.3.2. Los que a título de aportes haga el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.

1.16.4. Recursos aportados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE:

1.16.4.1. Los que a título de aportes haga el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**.

1.16.5. Recursos aportados por otras entidades otorgantes: Corresponde a los recursos provenientes a manera de cofinanciación por parte de entidades públicas del orden nacional, departamental o de otra denominación similar, al igual que de otras entidades públicas o privadas.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos de que trata el presente numeral serán manejados en subcuentas separadas teniendo en cuenta la naturaleza de la entidad otorgante.

1.16.6. Recursos aportados por el DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA: Los recursos en dinero que aporte del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** a título gratuito como subsidio, conforme a lo establecido en el artículo 5 y 6 de la Ley 1537 de 2012; los cuales serán girados desde el **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**.

1.16.7. Recursos por concepto de rendimientos: Corresponde a los rendimientos que generen los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** de que trata el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Quinta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las **PARTES** con la suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** declaran expresamente que no celebran el mismo con fines de garantía para atender las obligaciones que contraigan los **FIDEICOMITENTES** para el desarrollo del **PROYECTO** o para otra finalidad, y/o de los **COMPRADORES**; ya que la finalidad que persiguen y su único interés, se encamina exclusivamente a que sean administrados los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y respecto a los cuales es el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** quien garantiza su destinación en los términos descritos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 1.17. **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**: Son las entidades que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. En ningún caso el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES** serán o se entenderán como parte del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 1.18. **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO** y/o **FINANCIADORES DE LARGO PLAZO**: Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción a favor de los **COMPRADORES**. En ningún caso el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO** y/o los **FINANCIADORES DE LARGO PLAZO** serán o se entenderán como parte del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO** y/o los **FINANCIADORES DE LARGO PLAZO** podrá ser el mismo **FINANCIADOR**.

- 1.19. **MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**: Es el documento elaborado por las **PARTES** y aprobado por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, en el que se establecen las actividades de cada parte, y de los órganos contractuales derivadas de las obligaciones contraídas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, así como los procedimientos operativos de la de ejecución del negocio.
- 1.20. **PROMESAS DE COMPRAVENTA**: Es la promesa del **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que suscribe el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, con los **COMPRADORES**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El correspondiente formato de **PROMESAS DE COMPRAVENTA** deberá ser revisado y verificado por la **FIDUCIARIA** de manera previa a que se realice su implementación y sea suscrito por las partes que en ellas intervienen.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los formatos de **PROMESAS DE COMPRAVENTA** deberán incluir, entre otras, las respectivas cláusulas que indiquen: i) Que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, ii) Que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, según correspondan, saldrán al saneamiento de los vicios redhibitorios y/o por evicción que se presenten, iii) Que en el evento de que el **COMPRADOR** suministre información falsa, incompleta o se verifique que no cumple los requisitos de Ley se procederá a la rescisión del contrato, sin importar en qué etapa se encuentre el proceso de asignación. De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, iv) Que en la eventualidad de que algún **COMPRADOR** no presente la documentación requerida, no sea sujeto de crédito por las entidades de crédito, no aporte los recursos necesarios para la compra de la vivienda, no cuente con el Acto Administrativo debidamente ejecutoriado expedido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en el que se establezca que es beneficiario del subsidio en especie, o en general no cumpla con las exigencias señaladas, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** lo reemplazará por un nuevo **COMPRADOR** de la lista de espera que cumpla con los requerimientos de financiación y pago exigidos, entre otros aspectos, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual el



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** haya identificado y reportado por escrito al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según corresponda, esta eventualidad; lo anterior, por cuanto esta condición dará lugar a la terminación inmediata de la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, sin que haya lugar a indemnizaciones entre las partes que en ella intervienen, v) Que la **FIDUCIARIA** no asume en virtud de presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los **FIDEICOMITENTES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, Supervisor técnico y/o vendedor; entre otras Cláusulas que deban incluirse conforme a lo establecido en el numeral 18 del Documento de Invitaciones Generales y el Anexo Técnico de la **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**.

PARÁGRAFO TERCERO: El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** contará las facultades de reemplazar a los definidos inicialmente como **COMPRADORES** conforme a la lista de espera suministrada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, con el fin de que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** proceda a realizar todas las actuaciones administrativas requeridas para la selección de los **COMPRADORES** de conformidad con lo establecido en el numeral 1.3. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y lo establecido en el Documento de Invitaciones Generales y el Anexo Técnico de la **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que no se tengan más personas dentro de la lista de espera, conforme a lo establecido en el Parágrafo anterior, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberá realizar una nueva convocatoria dentro de los quince (15) días siguientes a que el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** informe esta situación, para la selección y otorgamiento del subsidio a los **COMPRADORES**, con el fin de lograr el **CIEN POR CIENTO (100%)** de las ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** asigne subsidios, igualmente se deberá aportar Acto Administrativo debidamente ejecutorio expedido por el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** en el que se establezca quien es el beneficiario del subsidio, el cual debe corresponder con el beneficiario del subsidio en especie otorgado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

- 1.21. **PROYECTO** y/o **PROYECTOS:** Corresponderá al **PROYECTO** de Vivienda de Interés Prioritario a desarrollar en el Municipio, quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

El **PROYECTO** de Vivienda de Interés Prioritario del Municipio estará compuesto por el inmueble transferido por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, la construcción aportada por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, la construcción aportada mediante la transferencia de costos, entre otros; en todo caso, este conjunto de bienes forma parte del activo afecto al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

El **PROYECTO** de Vivienda de Interés Prioritario se denominará “[REDACTED] – Cundinamarca”, y estará conformado por un número aproximado de [REDACTED] **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** de Vivienda de Interés Prioritario, sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal según sea aprobado en las Licencias de Urbanismo y Construcción. Las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** deberán ser construidas y entregadas por lo menos con el área mínima que sea aprobada por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, y de acuerdo a las condiciones establecidas en el Documento de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico de la **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**.

La ejecución del **PROYECTO** se hará conforme a lo establecido en el Documento de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico de la **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**, así como en las respectivas licencias de urbanismo y construcción.

Le corresponderá al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** gestionar y suscribir los convenios con las empresas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía básica local conmutada para que realicen la conexión de dichos servicios.

Las actividades que debe desarrollar el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, así como los trámites al seguimiento comprenden desde la gestión del trámite de disponibilidades, aprobación de los planos, realizando la ejecución de los mismos y la entrega de las obras y redes de dichos servicios.

PARÁGRAFO PRIMERO: El número de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se sujetará a lo que se determine luego de surtida la etapa de Prefactibilidad, y según sea aprobado por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

- 1.22. **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE DE LA CONSTRUCCIÓN:** Es la persona que contrate el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, bajo su propia cuenta y costo, determinado por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, para que realice la Supervisión Técnica Independiente de la Construcción de qué trata el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modificó el artículo 18 de la Ley 400 de 1997.

PARÁGRAFO PRIMERO: Conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley 1796 de 2016 que modificó el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 se establece la obligatoriedad de contar con un Supervisor Técnico Independiente del Constructor para las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, independientemente de su uso, por lo cual para aquellas edificaciones que no superen el área antes descrita no será necesario contar con el presente Supervisor.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En atención a lo dispuesto en el referido artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, la Supervisión Técnica Independiente de la Construcción, no exime al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** de realizar todos los controles de calidad exigidos por la Ley para garantizar que la edificación se ejecute conforme a los “(...) planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.”.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando se presenten diferencias de carácter técnico entre el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y el **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE DE LA CONSTRUCCIÓN**, las mismas serán resueltas mediante concepto técnico por alguna de las siguientes entidades: i) Escuela Colombiana de Ingenieros Julio Garavito, ii) La Universidad Nacional de Colombia y iii) la Universidad de los Andes; lo anterior, sin perjuicio de que el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** establezca acudir a otra entidad. El concepto de técnico al que se hace referencia en el presente Parágrafo será de obligatorio cumplimiento para las **PARTES**.

- 1.23. **SUPERVISIÓN TÉCNICA PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS:** Es la persona que contrate el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, bajo su propia cuenta y costo, determinado por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, que modificó el parágrafo del Artículo 15 de la Ley 400 de 1997.

PARÁGRAFO PRIMERO: Conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 1796 de 2016 que modificó el parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997 se establece la obligatoriedad de contar con un Supervisor Técnico para la Revisión de los Diseños para las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, independientemente de su uso, por lo cual para aquellas edificaciones que no superen el área antes descrita no será necesario contar con el presente Supervisor.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La persona que sea designada y contratada como **SUPERVISOR TÉCNICO PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS** deberá contar con las calidades establecidas en el Artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, y será diferente de la persona que realice el diseño del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando se presenten diferencias de carácter técnico entre el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, quien tiene a su cargo realizar el diseño del proyecto, y el **SUPERVISOR TÉCNICO PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS**, las mismas serán resueltas mediante concepto técnico por alguna de las siguientes entidades: i) Escuela Colombiana de Ingenieros Julio Garavito, ii) La Universidad Nacional de Colombia y iii) La Universidad de los Andes; lo anterior, sin perjuicio de que el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** establezca acudir a otra entidad. El concepto de técnico al que se hace referencia en el presente Parágrafo será de obligatorio cumplimiento para las **PARTES**.

- 1.24. **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA:** El Control y Vigilancia del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** estará a cargo del Secretario de Hacienda del Municipio, o quien designe el Alcalde del Municipio para el efecto.

El **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** tendrá como función verificar el cumplimiento de las obligaciones de la **FIDUCIARIA** y ejercerá el control del **CONTRATO DE FIDUCIA**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA sobre los asuntos de orden administrativo, financiero y jurídico del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Por lo anterior, el **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** podrá, en cualquier momento, exigir la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para mantener, durante la ejecución del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** las condiciones establecidas al momento de su celebración.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Es entendido que la supervisión descrita en el presente numeral no tendrá alcance con respecto a las obligaciones propias a cargo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**; lo anterior, sin perjuicio de la verificación y recomendaciones que pueda realizar para tal efecto el **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO TERCERO: El **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** tendrá a su cargo la Supervisión General del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, por lo cual podrá verificar el cumplimiento de las obligaciones que tienen a su cargo las **PARTES** durante la ejecución del **PROYECTO**, sin perjuicio de las demás atribuciones y responsabilidades que correspondan al Secretario de Hábitat y Vivienda del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, así como a los demás órganos del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, entre otros.

PARÁGRAFO CUARTO: Son funciones del **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, actuar bajo los siguientes parámetros:

- a) Vigilar el cabal cumplimiento de las actividades a efecto de lograr el correcto desarrollo del objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- b) Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime convenientes sobre el desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, siempre enmarcadas dentro de los términos del mismo; para lo cual cada una de las **PARTES**, según sea requerida, deberá dar respuesta a cada una de las observaciones presentadas.
- c) Certificar la correcta ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y los resultados esperados.
- d) Informar oportunamente a los **FIDEICOMITENTES** sobre el desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- e) Recibir y revisar en primera instancia el informe de gestión que debe presentar la **FIDUCIARIA**, los **FIDEICOMITENTES**, el **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE DE LA CONSTRUCCIÓN** y el **SUPERVISOR TÉCNICO PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS**, según aplique.
- f) Presentar Informes trimestrales del desempeño de sus funciones al **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- g) Las demás contempladas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, así como aquellas que fueren necesarias para vigilar el cabal cumplimiento de su objeto y finalidad.

PARÁGRAFO QUINTO: En ningún caso el **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, ni de eximir a ninguna de las **PARTES** en el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades.

PARÁGRAFO SEXTO: El **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** estará obligado a revisar y a conceptuar los documentos oportunamente y dentro del menor tiempo posible.

- 1.25. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO:** Serán los inmuebles sometidos al régimen legal de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique sustituya o complemente, que resultaren de la construcción del **PROYECTO**, los cuales serán prometidos en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

CLÁUSULA SEGUNDA – NATURALEZA DEL CONTRATO Y DECLARACIONES DE LAS PARTES:

- 2.1. Las **PARTES** dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 2.2. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE 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 DERIVADO** independiente y separado de los patrimonios de las **PARTES** que intervienen en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. Este contrato de fiducia mercantil es de carácter irrevocable de manera que los **FIDEICOMITENTES** no podrán modificar el destino de los bienes fideicomitidos.
- 2.3. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Los **FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan 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.
- 2.4. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Los **FIDEICOMITENTES** se encuentran: (i) Debidamente constituidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar; y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.
- 2.5. **AUTORIZACIÓN:** Los **FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de persona alguna en relación con la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- celebración del contrato y la ejecución del mismo.
- 2.6. **PROPIEDAD INTELECTUAL:** Los **FIDEICOMITENTES** son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha los **FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de los **FIDEICOMITENTES** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.
- 2.7. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de los **FIDEICOMITENTES** de ejecutar el contrato o (iii) que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES** no están pendientes ni existen amenazas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.
- 2.8. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** A la fecha, los **FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes.
- 2.9. **IMPUESTOS:** Los **FIDEICOMITENTES** han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y han pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra los **FIDEICOMITENTES**, y según el leal saber y entender de los **FIDEICOMITENTES**, no se han dejado de atender los requerimientos que se hubieren presentado con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva. Así mismo, los **FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil se realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 2.10. **CAMBIOS FUNDAMENTALES:** El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** se abstendrán de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).
- 2.11. **INTERPRETACIÓN:** Para los fines de este contrato los títulos de las cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del presente contrato. Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente contrato se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos. Los plazos en días que no se califiquen expresamente, se entenderán como días hábiles.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

CLÁUSULA TERCERA - FINALIDAD, OBJETO Y TRANSFERENCIA DE BIENES Y/O RECURSOS:

3.1. **Finalidad:** El **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - _____ (CUNDINAMARCA)** estará afecto a las siguientes finalidades:

- 3.1.1. Recibir y administrar los bienes y/o recursos que conforman el **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - _____ (CUNDINAMARCA)** y que se describen de manera general en el numeral 1.15 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, con el fin de permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- 3.1.2. Vincular mediante el correspondiente Otrosí al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, en los términos descritos en el numeral 1.12 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 3.1.3. Suscribir los contratos que se deriven del presente **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - _____ (CUNDINAMARCA)**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, en el **MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y las instrucciones que para tal efecto imparta el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 3.1.4. Coadyuvar en el proceso de obtención de los permisos, disponibilidades de servicios públicos y licencias de urbanismo y construcción y demás autorizaciones por parte de las entidades Estatales que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 3.1.5. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, realizar los desembolsos que éste le solicite relacionados directamente y en forma exclusiva a la construcción total del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el fideicomiso como un anticipo, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 3.1.6. Escriturar las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO** de conformidad con lo establecido en el numeral 1.4. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 3.1.7. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** con el **FINANCIADOR**, con los recursos que hayan sido aportados directamente por este o los aportados por los **COMPRADORES**.
PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso el servicio de la deuda podrá atenderse con los recursos que sean aportados directamente por los demás **FIDEICOMITENTES**.
- 3.1.8. Exigir al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** las pólizas establecidas en la Cláusula Cuarta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 3.1.9. Entregar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** los recursos que le correspondan por concepto de beneficios, conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 3.1.10. Permitir al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, desarrollar y ejecutar por su propia cuenta el **PROYECTO** de vivienda de interés prioritario de acuerdo con lo previsto en los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen.
- 3.1.11. La **FIDUCIARIA** coadyuvará, mediante la expedición de las certificaciones que correspondan, al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** en el trámite de devolución del IVA por la Adquisición de Materiales de Construcción para Vivienda de Interés Prioritario, mediante la expedición de las certificaciones que este requiera para adelantar el trámite ante la entidad correspondiente.
- 3.1.12. Presentar a las **PARTES** el **MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, en los términos del numeral 1.18 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 3.1.13. Permitir al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** la realización de las preventas del **PROYECTO**, para lo cual éste, se suscribirá el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** en los términos del numeral 1.5 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las **PARTES** declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** que se constituye por el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** es servir de instrumento fiduciario para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con los literales b y c del artículo 58 de la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, supervisión y desarrollo del **PROYECTO**, estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, según corresponda, conforme a lo dispuesto en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y las normas relacionadas con estas actividades, entre otras que resulten concordantes.

Por lo anterior, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, o la **FIDUCIARIA** en nombre propio o en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, no asumen ninguna responsabilidad relacionada con las actividades descritas en el presente párrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción y ejecución del **PROYECTO**, esta obligación estará a cargo exclusivamente del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, y del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, este último encargado de efectuar el control de los recaudos y de los compromisos adquiridos por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO CUARTO: El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

establecidos en la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA**, en nombre propio o como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ CUNDINAMARCA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que ésta no es constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, entre otros.

PARÁGRAFO QUINTO: La **FIDUCIARIA** recibirá por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** el predio y/o los predios relacionados en el numeral 1.15.1.1. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, previa realización de un Estudio de Títulos y de acuerdo al resultado de este estudio se reservará el derecho o la potestad de aceptar u oponerse a la transferencia de los inmuebles sin que esto implique un incumplimiento al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** cuyo valor será el establecido en la Cláusula Quinta del mismo; este valor será descontado de los recursos administrados en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

Estos bienes serán entregados a título de comodato precario, por documento privado, al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, quien tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. La entrega de estos bienes al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** se dará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la certificación del punto de equilibrio en las ventas, siempre que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** haya efectuado la transferencia del predio relacionado en el numeral 1.15.1.1. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. En caso de que se haya transferido el inmueble al presente **FIDEICOMISO**, y no se haya alcanzado el punto de equilibrio en las ventas, la custodia del inmueble permanecerá en cabeza del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, para lo cual la **FIDUCIARIA** entregará los mismos a título de comodato precario, por documento privado, al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**. El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, no se indemnizará al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o **FIDEICOMITENTE APORTANTE** por las expensas que haya hecho para la conservación o mejoramiento del predio. El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de los bienes que se prestan, por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

3.2. **Objeto:** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** denominado **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - _____ (CUNDINAMARCA)**, por medio del cual se realizará la administración del conjunto de bienes y/o recursos que lo conforman, que se describen de manera general en el numeral 1.15 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, para la realización del **PROYECTO**. Para todos los efectos legales el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se crea en desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se tendrá como un **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

3.3. Transferencia de bienes y/o recursos al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:

3.3.1. EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE transferirán al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma equivalente al **UNO PUNTO CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO (1,57 %)** del valor total del número de UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que conforman el PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Esta suma será transferida dentro de los quince (15) días calendario siguientes a que el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** haya aprobado la Prefactibilidad del PROYECTO, y siempre que estos se encuentren vinculados al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Esta suma será aportada en proporción a la participación que tenga el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** de los beneficios del PROYECTO.

3.3.2. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá a título de fiducia mercantil el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado en el numeral 1.15.1.1. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y dentro del término establecido en el Parágrafo Primero del numeral 1.10 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. El avalúo catastral y/o comercial actual del lote a transferir será el que certifique el Alcalde del Municipio al momento de su transferencia, y que será tomado para ser contabilizado en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** como aporte en subsidio en especie, de conformidad con los Actos Administrativos en que se haya reglamentado el otorgamiento del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Restitución del aporte. La restitución del aporte del inmueble que se efectuará al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** corresponde al Subsidio Municipal de Vivienda en Especie y su valor se registrará por parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, previa sus instrucciones y por la Resolución de Asignación del Subsidio proferida por el Alcalde del Municipio a favor de cada uno de los **COMPRADORES**. Este valor hará parte del Cierre Financiero para el pago de la vivienda. El Municipio podrá destinar una porción de los predios o una parte de las cesiones Tipo A para la realización de uno cualquiera de sus programas sociales, o para la construcción de un Centro Integral de Servicios a cargo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** o para localizar oficinas para las dependencias municipales. La restitución del aporte entregado por el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** a través del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ** corresponde al Subsidio Departamental de Vivienda en Dinero y su valor se registrará por parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, previa sus instrucciones y por parte del Decreto de Asignación del Subsidio proferido por el Gobernador del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** a favor de cada uno de los **COMPRADORES**. Este valor hará parte del Cierre Financiero para el pago de la vivienda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Saneamiento y libertad de uso y aprovechamiento del bien

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 •
www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

inmueble. El FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que el bien inmueble que transferirá al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** se encuentra libre de limitaciones al dominio, y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un **PROYECTO** de construcción inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, obligación que adquiere no sólo con las **PARTES** del mismo, sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** transfiera bienes en cumplimiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**; saneamiento éste que constará en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y en los **CONTRATOS DE COMPRAVENTA**.

PARÁGRAFO TERCERO: Estudio de títulos. Una vez suscrito el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, la **FIDUCIARIA** realizará, por su cuenta o por intermedio de un tercero, un estudio jurídico de títulos sobre el bien inmueble que transferirá el Municipio al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, atendiendo los parámetros descritos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, en especial lo dispuesto en el numeral 1.15.1. mismo, documentos que reposarán en custodia en la **FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las **PARTES** del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, o por una autoridad competente. El valor del estudio de títulos será asumido directamente por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, y en caso de que se cuente con **RECURSOS** en el **FIDEICOMISO**, será asumido con cargo a aquellos aportados por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, para lo cual, con la suscripción del presente Contrato autoriza a la **FIDUCIARIA** a realizar dicho descuento para su pago. En todo caso, independientemente del concepto del estudio de títulos y/o del resultado de la etapa de prefactibilidad o factibilidad del Proyecto, el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** se obliga a pagar el costo de este, para lo cual realizará el pago directamente a la firma de abogados que haya efectuado el mismo.

La **FIDUCIARIA** se reserva el derecho de aceptar u oponerse a la transferencia del inmueble de acuerdo al resultado del estudio de títulos, sin que esto implique un incumplimiento por su parte de las obligaciones que se encuentran a su cargo en virtud del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y sin que por este hecho el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** se puedan abstener de efectuar el pago del estudio de títulos.

La **FIDUCIARIA** recibirá el inmueble en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto.

PARÁGRAFO CUARTO: Comodato. El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** recibirá en comodato a título precario el bien inmueble en los términos establecidos en el Parágrafo Quinto del numeral 3.1. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

El contrato de comodato tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**

Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato.

3.3.3. El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** aportará el capital de trabajo suficiente para el desarrollo del **PROYECTO**, de manera adicional a los demás aportes establecidos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**

PARÁGRAFO PRIMERO: La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos o transferencia de costos según corresponda, para lo cual será necesario que la información respectiva esté suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, este último según aplique.

CLÁUSULA CUARTA – GARANTÍAS:

El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** constituirán con la suscripción y/o vinculación al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, a favor de la **FIDUCIARIA**, del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA**, del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - _____ (CUNDINAMARCA)**, del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, una garantía otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, con los siguientes amparos, cuantías y vigencias:

- 4.1. **Cumplimiento.** Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del número de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO** y con una vigencia igual al plazo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y seis (6) meses más.
- 4.2. **Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales.** Por el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del número de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO** y con una vigencia igual al plazo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y tres (3) años más.
- 4.3. **Responsabilidad Civil Extracontractual.** Por una cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del número de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO** y con una vigencia igual al plazo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**
- 4.4. **Todo Riesgo Contratista.** Por el valor total de las obras de urbanización y de edificación del **PROYECTO**, y con una vigencia igual al plazo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.** Deberá ser expedida a la fecha de inicio de la obra.
- 4.5. **Estabilidad y calidad de la obra.** En una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del número de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO**, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha del recibo definitivo de los trabajos por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE.** Deberá ser



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

expedida a la fecha de recibo de la obra, para cada una de sus etapas.

Igualmente, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** constituirá con la suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, a favor de la **FIDUCIARIA**, del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA**, del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - [REDACTED] (CUNDINAMARCA)**, del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, una garantía otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, con el amparo de cumplimiento por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del número de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el **PROYECTO** y con una vigencia igual al plazo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y seis (6) meses más.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor de los amparos a constituir será actualizado una vez se culmine y apruebe la etapa de Prefactibilidad por parte del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**; lo anterior por cuanto con esta etapa se determinará el número definitivo de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conformaran el **PROYECTO**. Por lo anterior, hasta tanto no se culmine y apruebe la etapa de Prefactibilidad, el número estimado de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** sobre el cual el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** debe constituir los amparos de que trata el numeral 4.1., 4.2. y 4.3. de la Presente Cláusula será la mitad del establecido en el numeral 1.20 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. Igualmente, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** constituirá la póliza de seguro con el amparo de cumplimiento con un valor asegurado del veinte por ciento (20%) del valor total de la mitad del número de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, suma que será actualizada una vez se culmine y apruebe la etapa de Prefactibilidad por parte del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** sólo deberá constituir y entregar las pólizas de que tratan los numerales 4.1, 4.2 y 4.3. de la presente Cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberán reponer el monto de la garantía cada vez que, en razón de las multas o sanciones impuestas, el mismo se disminuyere o agotare.

PARÁGRAFO CUARTO. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, entregarán dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y/o desde la fecha en que se efectúe su vinculación, las correspondientes garantías para su verificación y aprobación.

PARÁGRAFO QUINTO. En el evento en que los seguros solicitados por el **FINANCIADOR** y/o los **FINANCIADORES** coincidan con el seguro todo riesgo construcción de que trata el numeral 4.4. de la presente Cláusula, se tendrá como beneficiario del mismo al **FINANCIADOR**, por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y en las condiciones que se establezcan en el respectivo contrato de crédito.

PARÁGRAFO SEXTO. El valor total del número de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 •
www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

conforman el **PROYECTO** se calculará a razón de que cada vivienda tendrá un valor de **90 SMMLV**; por lo anterior, el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberán actualizar anualmente dichos amparos teniendo en cuenta la variación que se efectuó al **SMMLV** siempre y cuando las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** no hayan sido escrituradas.

Así las cosas, el valor que debe tenerse en cuenta para las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que hayan sido escrituradas, para efectos de calcular el valor asegurable, es el equivalente a los **90 SMMLV** al momento de que se realizó la escrituración de estas, y no se realizará su actualización.

CLÁUSULA QUINTA - VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:

Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, se tendrá en cuenta la legalización de los anticipos o la transferencia de costos de los cuales informará mensualmente el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** a la **FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Contador, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento. Si la **FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes y/o recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, deberá informárselo al **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** para que este órgano establezca las medidas y/o actuaciones que resultan necesarias implementar para evitar cualquier afectación al mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los costos y gastos de las medidas y/o actuaciones que determine el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del mismo, serán asumidos con cargo al **PROYECTO**, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** se incrementarán con los bienes y/o recursos que llegaren a ser aportados en los términos descritos en el numeral 1.15. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

Para efectos de perfeccionar los actos correspondientes al incremento patrimonial aquí contemplado, además de los requisitos establecidos en la Ley y de acuerdo con su naturaleza, se deberá contar con el visto bueno previo de los **FIDEICOMITENTES** y de la **FIDUCIARIA**, esta última en caso de que los incrementos correspondan a bienes inmuebles, en cuyo caso deberá efectuarse el correspondiente estudio de títulos de que trata el Parágrafo Quinto del numeral 3.1. y el Parágrafo Tercero del numeral 3.3.2. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO TERCERO. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** quedan obligados a hacer los aportes derivados del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Los rendimientos que generen los recursos que conforman el

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 •
www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, cuando ellos se produzcan, ingresarán al mismo y se destinarán para el cumplimiento de su finalidad; estos recursos se manejarán conforme a lo establecido en el numeral 1.15.6. del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

CLÁUSULA SEXTA - DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO:

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, la **FIDUCIARIA** deberá desembolsar al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** o a quien éste le indique, los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, e impartidas por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, con destino a las siguientes partidas:

- 6.1. Todos los costos directos e indirectos, comisión fiduciaria, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar. Estos costos los registrará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** como un crédito a cuentas por pagar al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.
- 6.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.
- 6.3. Las devoluciones que soliciten los **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los desembolsos que se requieran efectuar para atender el servicio de la deuda en los términos establecidos en el numeral 3.1.7. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Prelación de pagos. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** la **FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

- a) Comisión fiduciaria.
- b) Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.
- c) Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.
- d) Desistimientos de ventas a los **COMPRADORES**.
- e) Restitución por el aporte a los **FIDEICOMITENTES**, según corresponda.
- f) Beneficios y Utilidades del **PROYECTO** a favor del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO TERCERO. Todas las solicitudes de desembolso deberán contar con la aprobación previa y por escrito y el visto bueno del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

CLÁUSULA SÉPTIMA – BENEFICIOS:

La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, los recursos por concepto de beneficios que se establezcan en la propuesta presentada por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, y que será incorporada mediante el correspondiente Otrosí al presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. En todo caso, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, recibirán una suma equivalente al valor de venta aprobado para cada etapa.

PARÁGRAFO PRIMERO. Fuente del derecho del beneficiario. A cambio del aporte a título de fiducia mercantil de los bienes y/o recursos mencionados en el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA y que se exponen a continuación:

Los beneficios para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y para el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se calculan con base en la siguiente fórmula y dependen de la participación que previamente hayan determinado sobre su participación y que deberá constar en documento escrito que debe ser entregado previo a su vinculación al presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, y que deberá constar en el mismo:

$$BF = VrTV - CGT + ICVA +$$

Donde:

BF = Beneficios.

VrTV = Valor Total de las Ventas.

CGT = Costos y Gastos Totales del Proyecto.

ICVA = Ingresos por Convenios de Venta de Activos.

DevIVA = Devolución del IVA por adquisición de materiales de construcción para vivienda de interés social.

Nota:

Se entiende que los Costos y Gastos Totales del Proyecto (CGT) incluyen los Costos Directos e Indirectos de Urbanismo, más los Costos Directos e Indirectos de Edificación, más los Costos y Gastos de Administración, de Ventas, de Gerencia y Financieros.

La distribución de los beneficios entre el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE será la que ellos previamente determinen, la cual debe constar en el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA mediante el correspondiente Otrosí de vinculación.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

La **FIDUCIARIA** no es responsable por la determinación de la fórmula antes descrita y la definición de los anteriores porcentajes, ya que ha sido determinada por el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** y fue aceptada por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** con la presentación de la propuesta y la suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** en el momento en que se efectúe su vinculación, eximiendo a la **FIDUCIARIA** de cualquier inexactitud que pueda derivar de la misma.

CLÁUSULA OCTAVA – OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN, VENTA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO:

8.1. Aportar los documentos requeridos por la **FIDUCIARIA** y suscribir los documentos necesarios para perfeccionar su vinculación al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

8.2. Contratar el personal que sea necesario para la realización del **PROYECTO**, según sus obligaciones.

El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** declara que no existe relación laboral entre los trabajadores contratados para la ejecución del **PROYECTO** y el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran a su cargo, y la **FIDUCIARIA**, en posición propia o en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y los demás **FIDEICOMITENTES** que hacen parte del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

8.3. Asistir y presentar al **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, a la **FIDUCIARIA** y a los **FIDEICOMITENTES**, según corresponda, los informes mensuales generales y detallados de todos los aspectos del proyecto, los cuales contendrán como mínimo los siguientes capítulos:

8.3.1. Informe jurídico de cumplimiento de las obligaciones contractuales, de los plazos y garantías del contrato, de escrituras públicas, de constitución de la propiedad horizontal, desenglobes, transferencia de áreas de cesión, entre otros aspectos de índole jurídica;

8.3.2. Informe de licencias de urbanismo y construcción, de cumplimiento de los planes de calidad, de manejo ambiental y de seguridad industrial, de servicios públicos provisionales y definitivos;

8.3.3. Informe comercial y de atención en la sala de ventas;

8.3.4. Informe técnico y de avance de las obras que contendrá los avances en el urbanismo, la construcción de las viviendas y de los equipamientos comunales, calidad de los materiales y cumplimiento de normas NTC, NSR-10 y de los reglamentos técnicos de la construcción, instalación de los SSPP;

8.3.5. Informe de ejecución presupuestal, del crédito y de legalización de los centros de costos en la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**; determinando los valores de las inversiones en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que la **FIDUCIARIA** tomando como base este valor, actualice el valor y la contabilidad del **FIDEICOMISO**;

8.3.6. Informe de las ventas, recaudos de cuotas iniciales, subsidios y créditos, informe de cartera;

8.3.7. Informe de los avances del programa de acompañamiento social, cronogramas de capacitación, contenidos y asistencias;

8.3.8. Informe de peticiones, quejas, sugerencias y reclamos,



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 8.3.9. Informe de escrituración y programación de entregas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**,
- 8.3.10. Informe de contratación y vinculación en el **PROYECTO** de mano de obra de personal residente del Municipio;
- 8.3.11. Informe de avances y atención de postventas;
- 8.3.12. Informe de entregas del **PROYECTO**, de áreas de cesión y de liquidación del **PROYECTO** y del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y los demás que considere necesario el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y le sean requeridos.
- 8.4. Adelantar la gestión de gerencia, promoción y venta de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**.
- 8.5. En la semana siguiente a la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** tendrá un plazo máximo de CUATRO (4) MESES para vincular al proyecto los hogares postulados y tramitar ante la **FIDUCIARIA** la obtención y certificación del punto de equilibrio para el inicio de las primeras viviendas, de acuerdo a la información entregada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** dentro de TRES (3) MESES siguientes a la firma del presente Contrato.
- 8.6. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** no podrá realizar, ni aceptar, ni promover ningún cambio en las postulaciones de los miembros que conforman los hogares, ni realizará ni aceptará ningún tipo de cesión o cambio entre los postulantes o de los postulantes con terceras personas ajenas a la postulación, así como tampoco podrá aceptar la inclusión o exclusión de alguno de los miembros del hogar; no obstante lo previsto en el Parágrafo Cuarto del numeral 1.19 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 8.7. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** para evitar posibles fraudes o simulaciones debe identificar plenamente a todos y cada uno de los miembros de los hogares postulados mediante un mecanismo, el cual será implementado al momento de la separación de la vivienda y antes de la firma de la carta de instrucción al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, datos que almacenará y administrará en una base de datos que facilite la posterior identificación para el debido control en el acceso de los residentes compradores al conjunto residencial.
- 8.8. Informar a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora de la respectiva agrupación que corresponda al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** o al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Para ello en coordinación con la **FIDUCIARIA** entregará a cada jefe de hogar una tarjeta plástica que permita y facilite el recaudo de los aportes por concepto de las cuotas iniciales.
- 8.9. Solicitar y enviar a la **FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 8.10. En la eventualidad de que algún **COMPRADOR** no presente la documentación requerida, no sea sujeto de crédito por las entidades de crédito, no aporte los recursos necesarios para la compra de la vivienda, o en general no cumpla con las exigencias señaladas, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** lo reemplazará por un nuevo **COMPRADOR** de la lista de espera conforme a lo establecido en el numeral 1.19 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 8.11. En cuanto a la viabilidad jurídica, técnica y financiera, el **FIDEICOMITENTE**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- COMERCIALIZADOR Y GERENTE** debe velar que el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** tramite y obtenga el Certificado de Elegibilidad ante la Entidad competente que le otorgue el Crédito, conforme a lo establece el Decreto 1077 de 2015, y las normas que lo complementen, adicione o sustituyan.
- 8.12. Reportar mensualmente las ventas con su respectivo costo de ventas para cada **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO**.
- 8.13. Realizar el pago de la remuneración de la Comisión Fiduciaria en los términos establecidos en la Cláusula Décima Quinta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 8.14. Informar a la **FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes y/o recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 8.15. Informar a la **FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera, o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, como lo son:
- 8.15.1. Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales.
- 8.15.2. El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectúe directamente el fideicomitente o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1116 de 2006 y la Ley 550 de 1990.
- 8.15.3. La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto.
- 8.15.4. La oferta de cesión de bienes o daciones en pago.
- 8.15.5. El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- PARÁGRAFO PRIMERO:** El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** declara que con la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender sus obligaciones y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 8.16. Registrar y actualizar en la **FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones, entre otros.
- 8.17. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los **FIDEICOMITENTES**, se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá la **FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 8.18. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la Ley 1430 de 2010.
- 8.19. Verificar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran a cargo del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, establecidas en la Cláusula Novena del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**; por lo cual informará al **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** las situaciones de incumplimiento que se presenten, conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima Cuarta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 8.20. Llevar la contabilidad de los costos del **PROYECTO** y reportarla mensualmente a la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

FIDUCIARIA, y al **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, según corresponda.

- 8.21. Realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO** de construcción, mediante poder especial conferido por la FIDUCIARIA como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: *“Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO “FIDEICOMISO FIDUBOGOTA - _____ (CUNDINAMARCA)”** NIT 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario”*.
- 8.22. Realizar la transferencia de los recursos de los que trata el numeral 1.15 de la Cláusula Primera y el numeral 3.3. de la Cláusula Tercera presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 8.22.1. Llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
- 8.23. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y en la Ley derivadas de su condición de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**.
- 8.24. Hacer el seguimiento de los desembolsos de créditos de los **FINANCIADORES DE LARGO PLAZO** a favor de los **COMPRADORES**, y hacer la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 8.25. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** se obliga a transferir los costos y ventas del **PROYECTO**, según corresponda, a la **FIDUCIARIA**, en el formato que entregue la **FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**.
- 8.26. Llevar de manera clara ordenada y concertada con la **FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

CLÁUSULA NOVENA – OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR:

- 9.1. **OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO:**
 - 9.1.1. El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, tiene la obligación de ejecutar directamente con plena autonomía técnica y directiva y por su propia cuenta y riesgo, todo el desarrollo técnico y constructivo del **PROYECTO**, siempre que se encuentre efectivamente vendido previa certificación del punto de equilibrio, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes en cuanto a permisos y licencias, y la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas.
 - 9.1.2. Aportar los documentos requeridos por la **FIDUCIARIA** y suscribir los documentos necesarios para perfeccionar su vinculación al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
 - 9.1.3. Acreditar que dispone de recursos propios verificables en sus estados financieros en las cuentas del activo corriente, disponible caja, bancos o inversiones a corto plazo para adelantar la construcción del **PROYECTO**, o recursos provenientes de crédito y/o un cupo de crédito constructor pre aprobado y expedido directamente por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, para los **PROYECTOS** de vivienda VIP del Programa “Podemos Casa”, por al menos el **SETENTA POR CIENTO (70%)** del Presupuesto del **PROYECTO** que sea aprobado por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 9.1.4. Suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos, para el cumplimiento de la finalidad prevista en el numeral 3.1. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.1.5. Tomar, tramitar y garantizar los créditos para financiar la construcción del **PROYECTO**, sean provenientes de sus propios recursos o de crédito. No obstante lo anterior, Las **PARTES** con la suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** declaran expresamente que no celebran el mismo con fines de garantía para atender las obligaciones que contraigan los **FIDEICOMITENTES** para el desarrollo del **PROYECTO** o para otra finalidad, y/o de los **COMPRADORES**; ya que la finalidad que persiguen y su único interés, se encamina exclusivamente a que sean administrados los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y respecto a los cuales es el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** quien garantiza su destinación en los términos descritos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.1.6. Cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos OCHO (8) DÍAS de anterioridad a que se deba atender este pago.
- 9.1.7. Informar a la **FIDUCIARIA** y al **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y del desarrollo del **PROYECTO**.
- 9.1.8. Una vez se cumpla el punto de equilibrio, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, realizará el aseguramiento de la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación; lo anterior, sin perjuicio de las garantías que debe constituir en atención a lo dispuesto en la Cláusula Cuarta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.1.9. Aportar los recursos de que trata el numeral 1.15.3 de la Cláusula Primera y el numeral 3.3.1. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, en los términos y condiciones establecidas en las referidas Cláusulas.
- 9.1.10. Proporcionar con cargo a sus propios recursos económicos, recursos propios y/o de crédito los dineros requeridos para financiar la ejecución de las obras de construcción del **PROYECTO** de vivienda y aportarlos de la forma establecida en el flujo de caja aprobado por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 9.1.11. Llevar a cabo la gerencia de obra y construcción del **PROYECTO**, la cual incluye el desarrollo arquitectónico del proyecto; la dirección general del diseño urbanístico; la dirección general del diseño arquitectónico, así como la supervisión de los mismos durante el tiempo de construcción; la programación y presupuesto y sus respectivos controles, para lo cual deberá elaborar el presupuesto a valor presente y el programa de urbanización y obras de construcción de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** correspondientes al **PROYECTO** así como llevar a cabo el control del presupuesto y de la programación en relación con el mismo; lo anterior, en los términos descritos en el Documento de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico de la **Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2023**.
- 9.1.12. El pago de los impuestos y contribuciones a cargo de los inmuebles vinculados al



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO. Los impuestos territoriales gozan de una exención tributaria otorgada por los Concejos Municipales, no obstante en aquellos municipios donde no se goce de este beneficio, el **PROYECTO** asumirá el pago de estos impuestos. En relación con el impuesto de delineación urbana, en el caso que llegare a generarse, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.

- 9.1.13. En todo caso los diseños propuestos serán aprobados por la Oficina de Planeación Municipal respectiva durante el proceso de obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción que debe tramitar el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** de acuerdo con la norma urbanística establecida para el predio y las normas que la adicionen o modifiquen, y por el Comité Interno de Coordinación, Gestión, Seguimiento y Evaluación de los Predios y Proyectos del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**. Los diseños definitivos aprobados serán de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y en caso de no llevarse a cabo el **PROYECTO** estos pasaran a nombre del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, por lo cual el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, así como cualquier otra persona, renuncia desde ya a cualquier derecho que con ocasión de los mismos pudiera creer tener. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** será desarrollado y ejecutado con los recursos técnicos y operativos señalados en el mismo y los establecidos en la propuesta presentada por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.
- 9.1.14. Realizar la transferencia de los recursos de los que trata el numeral 1.15 de la Cláusula Primera y el numeral 3.3 de la Cláusula Tercera. del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

9.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL DISEÑO:

- 9.2.1. Realizar el diseño arquitectónico urbanístico del **PROYECTO**, el cual comprende la elaboración del esquema básico, anteproyecto y proyecto final, incluyendo todos los planos urbanísticos, arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y detalles constructivos del **PROYECTO**, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes. Así mismo, estos diseños deberán seguir todos los lineamientos establecidos por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** y conforme a lo dispuesto en el Documento de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico del proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**.
- 9.2.2. Realizar los estudios y diseños, obtener los permisos y licencias y llevar a cabo la planeación, dirección y coordinación de todos los actos necesarios para la construcción del **PROYECTO** conforme a lo dispuesto en el Documento de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico del proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**. En caso de que para el desarrollo del **PROYECTO** el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** deba contratar con terceros, deberá darle especial prioridad a las empresas y firmas con domicilio en el Municipio, garantizando siempre que los materiales y suministros empleados cumplan con las especificaciones establecidas en el Documento de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico del proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**.
- 9.2.3. Realizar los estudios y diseños, obtener los permisos y licencias y realizar la construcción de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** las cuales estarán sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo las redes domiciliarias para conexión a los



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

servicios públicos y los medidores y contadores requeridos, hasta la entrega llave en mano a los hogares **COMPRADORES**.

9.2.4. Realizar los estudios y diseños, obtener los permisos y licencias y construir las obras comunales para uso de cada copropiedad; lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el Documento de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico del proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**.

9.2.5. En los predios localizados en pisos térmicos de clima cálido y en urbanizaciones de más de doscientas cuarenta (240) **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, como parte del equipamiento comunal construido se diseñará y construirá una zona húmeda recreativa, conformada por una piscina para adultos, una piscina para niños, terrazas contemplativas, quiosco, zonas de duchas y baños para hombres y mujeres, vestieres, zona de BBQ; las piscinas deben contar con sus respectivos cerramientos y equipos de seguridad conforme lo indica la Ley 1209 de 2008 y sus decretos reglamentarios.

9.2.6. Adelantar ante las autoridades competentes las consultas necesarias para verificar el cumplimiento del **PROYECTO** propuesto con las normas urbanísticas y ambientales vigentes.

9.2.7. Elaborar los cuadros de áreas y especificaciones de obra necesarios para la correcta definición del **PROYECTO**.

9.2.8. Realizar la coordinación técnica del **PROYECTO**, esto es la revisión y coordinación de los diferentes estudios y diseños técnicos con el proyecto arquitectónico propuesto de manera que se garantice la total concordancia de todos los diseños requeridos para la ejecución del **PROYECTO**.

9.2.9. Realizar la dirección arquitectónica de la obra hasta su total terminación, para tal efecto deberá asistir a todas las reuniones y comités técnicos y de obra que se establezcan durante el desarrollo y construcción del **PROYECTO**, con el fin de realizar las observaciones y verificaciones del cumplimiento de los aspectos arquitectónicos del **PROYECTO** y resolver los problemas que en este sentido pudieran presentarse.

9.2.10. Atender y solucionar de forma ágil y oportuna todas las consultas que se presenten relacionadas con la interpretación de los planos y especificaciones, así como las que surjan como resultado de la coordinación de los diferentes estudios y proyectos técnicos.

9.2.11. Mantener actualizados todos los planos arquitectónicos de las obras de manera que éstos sean una representación fiel de ellas tal como fueron definidas y construidas.

9.2.12. Elaborar y entregar al **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** y al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en medio impreso y magnético, todos los planos de localización, plantas, cortes, elevaciones, fachadas y cubiertas entre otros, así como todos los planos de detalles en escalas adecuadas, necesarios para la correcta construcción del **PROYECTO**.

9.2.13. Todas las obras se ejecutarán con base en los diseños propios aportados por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, los cuales serán estudiados y ajustados si lo considera apropiado el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** y en todo caso previa aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

9.3. OBLIGACIONES COMO CONSTRUCTOR:

El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** actuará como constructor del **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

9.3.1. Ejecutar con plena autonomía técnica, financiera y directiva en forma integral el **PROYECTO** con cargo a sus propios recursos y/o con recursos provenientes de crédito, desarrollando todos los aspectos inherentes al mismo, tales como estudios, diseños, la ingeniería básica y de detalle, compras, construcción, contratación de mano de obra y



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- puesta en marcha hasta entregar a plena satisfacción de los hogares compradores las unidades de vivienda; y a la copropiedad las obras de urbanización internas, las áreas comunes, equipamientos comunales construidos y las áreas de cesión Tipo B.
- 9.3.2. Ejercer la Administración Provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2001 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, no obstante la designación o delegación de la persona jurídica que realizará estas funciones debe ser presentada ante el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y aprobada por éste.
- 9.3.3. Realizar la labor de Gerencia de la Obra y Construcción del **PROYECTO**.
- 9.3.4. Recibir a título de comodato precario los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** de que trata el Parágrafo Cuarto del numeral 3.3.2. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.3.5. Constituir las garantías de que trata la Cláusula Cuarta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.3.6. Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, zonas comunes y equipamientos comunales dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente establecidas y los diseños aprobados en las respectivas licencias otorgadas por las Oficinas de Planeación Municipal. El **PROYECTO** se desarrollará mediante el sistema de agrupación y comercialmente podrá desarrollarse por sub-etapas. Las áreas construidas tanto a nivel de la urbanización como en las unidades privadas, la disposición arquitectónica de los espacios comunales, equipamientos comunales, sistema constructivo empleado, las especificaciones técnicas y en general todos los aspectos relacionados con el nivel de detalle de la obra serán presentados por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** a consideración y aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, debidamente soportados, dando cumplimiento al PBOT / EOT de los MUNICIPIOS del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** o a las normas que lo adicionan, modifican o complementan.
- 9.3.7. Tramitar y obtener las disponibilidades, autorizaciones, aprobaciones, conexión y prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, energía, alumbrado público, gas natural, telecomunicaciones. Para este proceso podrá adelantar la suscripción de convenios o acuerdos con las empresas de servicios públicos respectivas, los cuales serán informados al **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 9.3.8. Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** con plena autonomía técnica y directiva.
- 9.3.9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** declara que no existe relación laboral entre los trabajadores contratados para la ejecución del **PROYECTO** y el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran a su cargo, y la **FIDUCIARIA**, en posición propia o en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y los demás **FIDEICOMITENTES** que hacen parte del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.3.10. Comprar o arrendar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales, insumos y equipos necesarios para la construcción.
- 9.3.11. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** deberá darle especial prioridad a las personas con domicilio en el Municipio, garantizando siempre que los materiales y suministros empleados cumplan con las especificaciones establecidas en el Documento de Condiciones Generales y en el Anexo Técnico del proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023**.

- 9.3.12. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- 9.3.13. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada y las zonas verdes y de cesiones limpias y debidamente empujadas.
- 9.3.14. Disponer en forma adecuada los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción.
- 9.3.15. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas; y entregar copias de los planos finales al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.
- 9.3.16. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 9.3.17. Asistir y presentar al **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, a la **FIDUCIARIA** y a los **FIDEICOMITENTES**, según corresponda, los informes mensuales generales y detallados de todos los aspectos del proyecto, los cuales contendrán como mínimo los siguientes capítulos:
 - 9.3.17.1. Informe jurídico de cumplimiento de las obligaciones contractuales, de los plazos y garantías del contrato, de escrituras públicas, de constitución de la propiedad horizontal, desenglobes, transferencia de áreas de cesión, entre otros aspectos de índole jurídica;
 - 9.3.17.2. Informe de licencias de urbanismo y construcción, de cumplimiento de los planes de calidad, de manejo ambiental y de seguridad industrial, de servicios públicos provisionales y definitivos;
 - 9.3.17.3. Informe técnico y de avance de las obras que contendrá los avances en el urbanismo, la construcción de las viviendas y de los equipamientos comunales, calidad de los materiales y cumplimiento de normas NTC, NSR-10 y de los reglamentos técnicos de la construcción, instalación de los SSPP;
 - 9.3.17.4. Informe de ejecución presupuestal, del crédito y de legalización de los centros de costos en la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**; determinando los valores de las inversiones en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que la **FIDUCIARIA** tomando como base este valor, actualice el valor y la contabilidad del **FIDEICOMISO**;
 - 9.3.17.5. Informe de los avances del programa de acompañamiento social, cronogramas de capacitación, contenidos y asistencias;
 - 9.3.17.6. Informe de peticiones, quejas, sugerencias y reclamos;
 - 9.3.17.7. Informe de escrituración y programación de entregas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**,
 - 9.3.17.8. Informe de contratación y vinculación en el **PROYECTO** de mano de obra de personal residente del Municipio;
 - 9.3.17.9. Informe de avances y atención de postventas;
 - 9.3.17.10. Informe de entregas del **PROYECTO**, de áreas de cesión y de liquidación



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

del **PROYECTO** y del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y los demás que considere necesario el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y le sean requeridos.

- 9.3.18. Llevar de manera clara ordenada y concertada con la **FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.
- 9.3.19. Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o ante los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
- 9.3.20. Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** en los términos establecidos en el numeral 1.19 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.3.21. Suscribir el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** en los términos establecidos en el numeral 1.4 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.3.22. Hacer el seguimiento de los desembolsos de créditos de los **FINANCIADORES** y de las cuotas por pagar y hacer la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones y el flujo de caja del **PROYECTO**.
- 9.3.23. Adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal y queda expresamente autorizado para constituir las servidumbres para servicios públicos a favor de las empresas de servicios públicos que así lo exijan en el citado Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 9.3.24. Garantizar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra durante diez (10) años, de acuerdo con las normas legales.
- 9.3.25. Adelantar las reparaciones que presenten los **COMPRADORES** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** de acuerdo a lo establecido en el manual de uso del propietario (fallas constructivas y no por mal uso u operación de las viviendas) por un período de un (1) año después de entregadas las unidades, con cargo a sus propios recursos, para ordenar en debida forma y garantizar el Proceso de la Postventa.
- 9.3.26. Diseñar, elaborar y entregar un Manual de Uso de las Viviendas el cual entregará a todos y cada uno de los hogares **COMPRADORES** del **PROYECTO**, el cual deberá exponer, explicar y socializar en debida forma ante la comunidad a fin de establecer un mecanismo ágil y expedito que permita la solución de las reclamaciones que presenten los hogares por la calidad de las viviendas, que los oriente en el futuro mejoramiento de las viviendas y explique las garantías para los elementos, equipos y dispositivos que las conforman.
- 9.3.27. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. Las mismas serán solicitadas de manera directa por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el artículo 3 de la Ley 1197 de 2016, y las normas que la modifiquen, adicionen, o complementen.
- 9.3.28. Efectuar la entrega de las zonas comunes y equipamientos comunales construidos a la propiedad horizontal así como los equipos y demás instalaciones que hacen parte de estas, una vez esta se encuentre debidamente constituida.
- 9.3.29. En coordinación con el Administrador Definitivo de la Copropiedad, y con el acompañamiento del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, a realizar los contratos que garanticen la dotación requerida para el adecuado funcionamiento de la copropiedad y de sus Equipamientos Comunales Construidos. Esta inversión se hará con cargo a los valores que los hogares aporten para tal efecto, lo cual quedará establecido en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y/o en el reglamento de



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

propiedad horizontal y en todo caso previa aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, una vez haya culminado el proceso de escrituración, y conforme a lo dispuesto en el numeral 1.15.2.4. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

- 9.3.30. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1430 de 2010.
- 9.3.31. En cuanto a la viabilidad jurídica, técnica y financiera, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** debe tramitar y obtener el Certificado de Elegibilidad ante la Entidad que le otorgue el, conforme a lo establece el Decreto 1077 de 2015, y las normas que lo complementen, adicionen o sustituyan.
- 9.4. Reportar mensualmente a la **FIDUCIARIA** los costos del **PROYECTO**.
- 9.5. Realizar el pago de la remuneración de la Comisión Fiduciaria en los términos establecidos en la Cláusula Décima Quinta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 9.6. Informar a la **FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes y/o recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 9.7. Informar a la **FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera, o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, como lo son:
- 9.7.1. Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales.
- 9.7.2. El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectuó directamente el fideicomitente o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1116 de 2006 y la Ley 550 de 1990.
- 9.7.3. La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto.
- 9.7.4. La oferta de cesión de bienes o daciones en pago.
- 9.7.5. El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** declara que con la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender sus obligaciones y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 9.8. Registrar y actualizar en la **FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones, entre otros.
- 9.9. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los **FIDEICOMITENTES**, se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá la **FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 9.10. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1430 de 2010.
- 9.11. Las obligaciones del enajenador de vivienda durante el periodo en que debe cubrirse el amparo patrimonial para los efectos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** las tendrá la persona jurídica que actúe como **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.
- 9.12. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA y en la Ley derivadas de su condición de **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA. Son obligaciones de carácter general de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

10.1.1 Cumplir el objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, ejecutándolo en las condiciones, modos y dentro del plazo establecido en el mismo.

10.1.2 Responder por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del contrato, con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

10.1.3 Acatar las instrucciones, que durante el desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, se impartan por parte del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, según sus competencias, y en especial las decisiones adoptadas por el **COMITÉ DE FIDUCIARIO PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las instrucciones que impartan las referidas personas u órganos deberán enmarcarse dentro de las competencias y funciones atribuidas a cada una de estas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

10.1.4 Contar con oficina u oficinas debidamente equipadas, con una plataforma tecnológica (Hardware, Software, sistemas de comunicaciones, logística, personal y demás requeridas) que permitan la atención del cliente y gestión del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. Esta oficina puede corresponder a la Oficina Principal de la **FIDUCIARIA** en la Ciudad de Bogotá D.C. o a una sucursal más cercana ubicada en el Departamento de Cundinamarca.

10.1.5 De acuerdo con lo establecido de manera general por la Superintendencia Financiera de Colombia, la **FIDUCIARIA** podrá reservarse el derecho o la potestad legal de oponerse al ingreso de **FIDEICOMITENTES, INVERSIONISTAS, CESIONARIOS DE BENEFICIOS, ACREEDORES**, o cualquier otra denominación similar, sin el previo cumplimiento de la verificación de la legalidad de tales vinculaciones, la procedencia y origen lícito de los recursos que hagan parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y el previo análisis de la calidad general del **FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA, CESIONARIO DE BENEFICIOS, ACREEDOR** u otros, cuando por razones del estudio, verificación y análisis a que está obligada en cumplimiento de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, así como de las normas que la complementen, sustituyan o modifiquen, se demostrase que no es viable legalmente aceptar dichas vinculaciones, y que la procedencia y origen lícito de los recursos que hagan parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** no cumplen con los parámetros de la citada Circular. De lo anterior deberá notificarse al **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** en un término no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir del momento en que se radiquen la totalidad del Documentos requeridos por la Sociedad Fiduciaria.

10.1.6 La **FIDUCIARIA** podrá reservarse el derecho o la potestad legal de aceptar la transferencia del inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 024 de 2014 de la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

Superintendencia Financiera, así como de las normas que la complementen, sustituyan o modifiquen.

- 10.1.7 La **FIDUCIARIA** al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe aplicar sus procedimientos de control interno para determinar si está en capacidad de evaluar, valorar y verificar aspectos como:
- 10.1.7.1. Verificar que los terrenos en los cuales se va desarrollar el proyecto 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.
 - 10.1.7.2. Verificar que la tradición del(os) inmueble(s) no presente(n) problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes a los futuros adquirentes y/o **COMPRADORES**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las **PARTES** declaran, y así lo aceptan, que la **FIDUCIARIA** no realizará verificación sobre aspectos como: i) Que el punto de equilibrio establecido en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**, ii) Que se hayan cumplido las condiciones técnicas y jurídicas para que el **PROYECTO** llegue a término antes de permitir que los **FIDEICOMITENTES** dispongan de los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, iii) Que las licencias de construcción, así como los permisos requeridos para la ejecución del **PROYECTO** estén acordes a los requerimientos legales, iv) Que el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** cumplan con los niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera para cumplir el **PROYECTO**, y v) Que se hayan obtenido los créditos requeridos por parte del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** para la ejecución del **PROYECTO**; lo anterior, por cuanto dicha verificación fue realizada por el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** en el marco del proceso de **Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2023**, así como por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, y/o deberá realizarse por parte del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

- 10.1.8. Exigir al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** las garantías relacionadas en la Cláusula Cuarta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 10.1.9. Entregar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 10.1.10. La **FIDUCIARIA** coadyuvará al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** en el trámite de devolución del IVA por la Adquisición de Materiales de Construcción para Vivienda de Interés Prioritario.

10.2. **OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones Especiales de la **FIDUCIARIA**, además de las señaladas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, las siguientes:

- 10.2.1. Recibir y administrar los bienes y/o recursos de que trata el numeral 1.15. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 •
www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** en los términos y condiciones pactadas en el mismo.
- 10.2.2. Permitir al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el **PROYECTO** en los términos establecidos en la Cláusula Novena del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 10.2.3. Recibir y manejar en subcuentas separadas los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** conforme a lo establecido en el numeral 1.15. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 10.2.4. Vincular a los **FIDEICOMITENTES** a que haya lugar, en los términos establecidos en la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. Para tal fin y una vez que estos hayan aportado los documentos y sean aprobadas las evaluaciones realizadas por la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de las normas y políticas relacionadas con el **SARLAFT**, entre otros aspectos, se efectuará su vinculación.
- 10.2.5. Invertir los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este contrato. Los **FIDEICOMITENTES** autorizan de forma expresa mediante la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de la **FIDUCIARIA**.
PARÁGRAFO PRIMERO: Las cuentas y/o Fondo de Inversión Colectiva de que trata el presente numeral deberán contar con una calificación AAA, de manera que se asegure una liquidez suficiente y apropiada para atender los pagos de las obligaciones derivadas del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. No obstante queda claro que es obligación del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** garantizar que el flujo de caja del **PROYECTO** sea apropiado, suficiente y garantice las obligaciones y compromisos que demande la construcción y ejecución del **PROYECTO**. Las cuentas del **FIDEICOMISO** a través de las cuales se realice el recaudo de los aportes de los hogares **COMPRADORES**, deben realizarse en una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera que tenga sucursal en el MUNICIPIO donde se desarrolle cada **PROYECTO**, gasto que será asumido con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 10.2.6. Entregar dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la realización de la primera reunión operativa el **MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** a los **FIDEICOMITENTES** conforme a lo dispuesto en el numeral 1.18. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 10.2.7. Las **PARTES** declaran, y así lo aceptan, que la **FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES** y/o a los **FIDEICOMITENTES** en los trámites que deban efectuar para la obtención y/o desembolso de los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 10.2.8. Entregar a título de comodato precario los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** de que trata el Parágrafo Cuarto del numeral 3.3.2. de la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**
- 10.2.9. Rendir los informes mensuales y semestrales de su gestión y los demás que se establezcan en el **MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, así como los informes que le sean requeridos para cada una de las reuniones del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 10.2.10. Disponer de la capacidad operativa y técnica requeridas para la administración y ejecución del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que se pretende realizar, de acuerdo con las obligaciones pactadas.
- 10.2.11. Hacer parte del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, con voz pero sin voto, y ejercer la Secretaría del mismo, para lo cual deberá levantar las actas de las correspondientes reuniones, las cuales deberá enviar a todos los miembros para su revisión, estudio y aprobación en un término no mayor a cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su realización. Para lo anterior, designará un delegado que haga parte del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.**
- 10.2.12. Realizar los desembolsos de que trata la Cláusula Sexta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y en los términos y condiciones establecidos en la misma.
- 10.2.13. Salvaguardar de las **PARTES** o de terceros, los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**. Se entiende que la **FIDUCIARIA** deberá encargarse de todos los trámites necesarios para salvaguardar los activos del **FIDEICOMISO**. No obstante lo anterior, al hacer entrega de los bienes a título de comodato precario conforme a lo dispuesto en el numeral 10.2.8. de la presente Cláusula, esta obligación recaerá en la persona que ostente la calidad de **COMODATARIO**, quien deberá: i) Dar aviso a las **PARTES** del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** cualquier acto de terceros, acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento que puedan afectar los derechos y activos del **FIDEICOMISO**; ii) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasione por su culpa o de terceros a los bienes entregados en comodato, teniendo que asumir con su propio patrimonio las indemnizaciones a que hubiese lugar, a favor del **FIDEICOMISO**, de las **PARTES** o de terceros afectados.
PARÁGRAFO PRIMERO: Las **PARTES** declaran, y así lo aceptan, que la **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión que realice el **COMODATARIO** en razón de la tenencia y uso que ejerzan sobre los bienes entregados y que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO.**
- 10.2.14. Realizar los pagos de acuerdo con lo establecido el **MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la totalidad de la documentación requerida para tal efecto, para lo cual debe exigir los documentos soportes para realizar los pagos de conformidad con el Reglamento operativo.
- 10.2.15. Efectuar los pagos del servicio de la deuda en los términos establecidos en el numeral 3.1.7. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.**
PARÁGRAFO PRIMERO: Las **PARTES** declaran, y así lo aceptan, que la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

FIDUCIARIA no será responsable de los incumplimientos que se presenten ante los **FINANCIADORES**, por la no atención, atención inoportuna y/o parcial del servicio de la deuda, pues es claro que es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** cumplir con las obligaciones establecidas en el respectivo contrato de crédito, lo cual incluye el pago del servicio de la deuda, entre otros aspectos.

- 10.2.16. Requerir al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** para que, en caso de insuficiencia de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, transfiera los correspondientes recursos, en los términos establecidos en el numeral 9.1.6. de la Cláusula Novena del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 10.2.17. Liquidar, declarar y pagar de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar, derivados de los pagos de beneficios y utilidades al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** por el desarrollo del **PROYECTO**.

No obstante lo anterior, las **PARTES** declaran, y así lo aceptan, que en todo caso el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** será el responsable de facturar las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, liquidar, declarar y pagar de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar ante la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN- y demás organismos competentes, por concepto de todos los costos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del **PROYECTO**, incluidos los costos de comercialización y de construcción, en ellos, a título de ejemplo, los pagos de las compras de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar, debiendo la **FIDUCIARIA** desembolsar sólo valores netos.

- 10.2.18. Llevar la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** en forma separada e independiente de la de la propia y de la contabilidad de otros negocios que administre.
- 10.2.19. Permitir y facilitar la práctica de auditorías e inspecciones que en cualquier momento se soliciten.
- 10.2.20. Administrar los dineros que reciba por concepto de las separaciones de las unidades resultantes del proyecto constructivo a los **COMPRADORES** en los términos establecidos en el numeral 1.15.2 del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. La separación de la unidad de vivienda se hará con la suma de SETECIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$700.000,00) al momento de la firma del encargo fiduciario de preventas, posteriormente los hogares movilizarán los recursos para pagar la cuota inicial establecida en el cinco por ciento (5%) para el Caso de Viviendas VIP que se encuentran en sus cuentas de ahorro programado, ahorro voluntario contractual y/o cesantías. El valor de la cuota inicial podrá ser usado por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO** según lo dispone el Documento de Condiciones Generales y el Anexo Técnico de la **Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2023**; esta suma hace parte del cierre financiero.
- 10.2.21. Suscribir los **CONTRATOS DE COMPRAVENTA** en los términos establecidos en el numeral 1.4. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

- 10.2.22. La **FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, que queda expresamente autorizado para constituir las servidumbres para servicios públicos a favor de las empresas de servicios públicos que así lo exijan en el citado Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 10.2.23. Suscribir en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** la escritura pública de constitución de servidumbres a favor de Codensa, que grave el inmueble, de acuerdo con la instrucción del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, instrucción que se entiende impartida con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 10.2.24. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 10.2.25. Mantener los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 10.2.26. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de los **FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el fideicomiso, los **FIDEICOMITENTES** relevan a la **FIDUCIARIA** de dicha obligación; no obstante lo anterior, la **FIDUCIARIA** deberá mantener informados a los **FIDEICOMITENTES** de dichas situaciones y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 10.2.27. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** o de las instrucciones impartidas por los **FIDEICOMITENTES** y/o el **COMITÉ FIDUCIARIO** en el desarrollo del mismo. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 10.2.28. Avisar a los **FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 10.2.29. Facilitar a los **FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información.
- 10.2.30. Avisar a los **FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** establecidas en la Cláusula Décima Novena.
- 10.2.31. La **FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la terminación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** por cualquier causa, deberá presentar la

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- rendición final de cuentas.
- 10.2.32. Llevar la contabilidad del fideicomiso tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
 - 10.2.33. Tener actualizada la contabilidad del fideicomiso como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por los **FIDEICOMITENTES**.
 - 10.2.34. Ser especialmente diligente y oportuna en el desembolso de los costos y gastos del **PROYECTO**, conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
 - 10.2.35. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
 - 10.2.36. Liquidar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
 - 10.2.37. La obligación de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La **FIDUCIARIA** no asume en virtud de presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los **FIDEICOMITENTES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, Supervisor técnico y/o vendedor, entre otras.
 - 10.2.38. En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: i) Las comisiones a favor de la **FIDUCIARIA**; ii) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; iii) Los costos directos e indirectos derivados de la construcción del **PROYECTO** y las obligaciones que haya con terceros; y iv) La utilidad que le corresponde a los **FIDEICOMITENTES**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

- 11.1 Ejecutar el objeto y las obligaciones que se encuentran a su cargo en los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, obrando con lealtad y buena fe en las distintas fases, evitando dilaciones y entramamientos.
- 11.2 Participar con voz y con voto en el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** en los términos descritos en el numeral 1.2. de la Cláusula Primera y en la Cláusula Décima Séptima del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 11.3 Atender las sugerencias y condiciones establecidas por el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, el **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE DE LA CONSTRUCCIÓN**, y el **SUPERVISOR TÉCNICO PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS**, siempre que los mismos se enmarquen en el objeto y obligaciones establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 11.4 Presupuestar, financiar y ejecutar las obras de urbanización que corresponden a las cargas generales que afectan el predio, así como a pavimentar las vías y andenes de acceso al predio, y a ejecutar y garantizar con cargo a sus propios recursos la Disponibilidad Inmediata y la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

conexión efectiva a las redes matrices de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, recolección de RSU, debiendo asumir y construir a su cargo las redes hasta el punto de entrada o de salida de las redes al predio donde se desarrolle el **PROYECTO**. Sin que se haya cumplido esta obligación por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, no se dará inicio a la obra así se haya cumplido el punto de equilibrio en las ventas; no obstante lo previsto en la Cláusula Trigésima Séptima del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

- 11.5** Presentar dentro de los términos legales la documentación técnica y financiera requerida, así como la documentación necesaria para adelantar el trámite de la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 11.6** Poner en funcionamiento el Comité Municipal de Vivienda ordenado en el Acuerdo de creación del subsidio municipal de Vivienda de Interés Prioritario, para el desarrollo del **PROYECTO**.
PARÁGRAFO PRIMERO: Las **PARTES** manifiestan, y así lo aceptan, que el Comité Municipal de Vivienda al que hace referencia el presente numeral no es un órgano directivo y/o consultivo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, por lo cual sus decisiones no serán vinculantes para las **PARTES**; no obstante lo anterior, en caso de que en sus decisiones se regulen aspectos relativos a la ejecución del **PROYECTO** que tengan injerencia en el desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, las mismas deberán ser evaluadas y verificadas por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 11.7** Transferir el bien a que hace referencia el numeral 1.15.1.1 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 11.8** En los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y cuando así sea requerido el MUNICIPIO en su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** se obliga a gestionar el(los) inmueble(s) donde se desarrollará el **PROYECTO**, conforme a lo establecido en el numeral 1.15.1.1. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
PARÁGRAFO PRIMERO: Si luego de surtida la etapa de Prefactibilidad se encontraren afectaciones y/o limitaciones que no permitieren que el **PROYECTO** sea viable y/o su desarrollo, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** contará con el término de quince (15) días para reemplazar el bien inmueble a transferir al que hace referencia el numeral 1.15.1.1. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**; no obstante lo anterior, si luego de transcurrido dicho plazo no se efectuaré este reemplazo y/o sobre el nuevo inmueble se encontraren nuevamente afectaciones y/o limitaciones que no permitieren que el **PROYECTO** sea viable y/o su desarrollo se dará aplicación a lo dispuesto en el numeral 35.3 de la Cláusula Trigésima Quinta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 11.9** El **FIDEICOMITENTE** cuando sea requerido por el diseño urbanístico del proyecto de vivienda se obliga a compensar las zonas de Cesión Tipo A por cuenta propia en otros predios de su propiedad.
- 11.10** Realizar todas las gestiones legales para dotar al predio de una norma urbana adecuada para el desarrollo del **PROYECTO**, para ello podrá acudir a las facultades de reglamentación del PBOT o en su defecto mediante el ajuste del PBOT o a la aplicación de la Ley 1753 de 2015, gestión que no podrá superar el plazo definido por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

AUTÓNOMO.

- 11.11 Certificar que el predio que se transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** cumple con todas las normas sobre usos del suelo para Vivienda de Interés Prioritario, no está localizado en zonas de riesgo medio y alto o de riesgo no mitigable, no tiene ningún tipo de afectaciones graves, ni gravámenes, anticresis o falsas tradiciones y cuenta con las disponibilidades de servicios públicos de alcantarillado sanitario y pluvial, de acueducto y aseo. Por lo anterior, cualquier gasto o costo que sea requerido para el saneamiento y/o mitigación del predio que afecte la ejecución del **PROYECTO**, estará a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**. Esta certificación deberá emitirse dentro del plazo establecido para realizar la Prefactibilidad en los términos de la Cláusula Décima Octava del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 11.12 Tramitar y otorgar de manera oportuna las Licencias de Urbanismo y Construcción que sean necesarias para el **PROYECTO**, incluyendo la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal y de constitución del conjunto residencial cerrado, previa la adopción de la norma urbana que mejor se adapte al predio y permita su uso óptimo de acuerdo con las recomendaciones que el **DEPARTAMENTO** y/o el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** le entreguen.
- 11.13 Elaborar y presentar para aprobación del Concejo Municipal, el proyecto de acuerdo de creación del subsidio familiar de vivienda municipal, y tramitar y otorgar en cumplimiento de dicho acuerdo el subsidio municipal de vivienda a los hogares beneficiarios del **PROYECTO**.
- 11.14 Garantizar que las disposiciones que establecen los Acuerdos del Concejo Municipal, se cumplan en beneficio del **PROYECTO** y de los **FIDEICOMITENTES**, en los que respecta a trámites ante las entidades o despachos municipales y las exenciones de tipo tributario.
- 11.15 Garantizar el acceso al predio donde se desarrollará el **PROYECTO**, gestionando las servidumbres, pasos y accesos que sean requeridos por los **FIDEICOMITENTES** para desarrollar el **PROYECTO**.
- 11.16 Garantizar la seguridad del predio y entregarlo libre de ocupaciones o perturbaciones a la propiedad, debidamente cercado y limpio de maleza, escombros o basuras; con acceso directo a la vía de acceso; comprometiéndose a implementar o autorizar las rutas de transporte hasta su ingreso; participando en el acompañamiento a las futuras administraciones de los conjuntos residenciales y brindando todo su apoyo institucional mediante los programas municipales dirigidos a la población beneficiaria del **PROYECTO**. Cuando por algún motivo se presente o pretenda ocupar el predio el Alcalde Municipal instruirá al Inspector y al Comandante de Policía para que de manera coordinada y oportuna se extinga la perturbación a la propiedad.
- 11.17 Ejercer la supervisión del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** en los términos establecidos en el numeral 1.23 de la Cláusula Primera del mismo.
- 11.18 Preparar un banco de profesionales y de personal de mano de obra calificada y no calificada de residentes locales, realizando las gestiones con el SENA para su cualificación con miras a promover su vinculación al **PROYECTO**. Presentando las hojas de vida que cumplan el perfil y competencias para vinculación por parte del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, en los términos establecidos en la Cláusula Octava y Novena del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y siempre que las mismas cumplan con el perfil requerido y demuestren las competencias necesarias para ser contratadas en la ejecución del **PROYECTO**.
- 11.19 Disponer de una Oficina para la atención de los Hogares y vincular con cargo a su presupuesto o mediante encargo de su propio personal, para brindar asesoría y atención al público según el programa de atención a los hogares que se defina en conjunto con la Secretaría



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- de Hábitat y Vivienda del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**; y disponer del Coliseo Cubierto Municipal, de los auditorios, aulas múltiples o salones necesarios para realizar todos los procesos de capacitación del Programa de Acompañamiento Social.
- 11.20** Comunicar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** el nombre, apellidos, cédulas y datos de contacto, entre otros, de los hogares que fueron seleccionados para ser **COMPRADORES** del **PROYECTO**. Para lo anterior, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberá entregar los listados y los documentos de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** debidamente soportados y documentados al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, junto con el Acto Administrativo debidamente ejecutoriado mediante el cual se otorgue el correspondiente Subsidio Municipal de Vivienda de Interés Prioritario a cada uno de los **COMPRADORES**, y por lo menos con un (1) mes de anticipación a que se constituya el Reglamento de Propiedad Horizontal. Lo anterior, de acuerdo al cronograma del **PROYECTO** aprobado por el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.
- 11.21** Expedir la Certificación de exención de Derechos Notariales y de Registro de que trata el Decreto 2088 de 2014, reglamentario de los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012 modificados por los artículos 108 y 109 de la Ley 1687 de 2013, en relación con aquellos proyectos que se desarrollen con el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, para que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos puedan corroborar que los negocios jurídicos sometidos a calificación e inscripción, correspondan a Viviendas de Interés Prioritario y en especial lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 1 del Decreto 2088 de 2014 que dispone: En concordancia con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 1537 de 2012, los Municipios, Distritos y/o Departamentos deberán expedir certificación donde se garantice que la vivienda es de interés prioritario, documento que deberá adjuntarse a la solicitud de certificación de exención de derechos notariales o de registro y el acto sometido a calificación y registro.
- 11.22** El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. Obligación que adquiere no sólo para la **FIDUCIARIA** sino también para con los **COMPRADORES** o terceros que resulten afectados, y que estará consagrada en los **CONTRATOS DE COMPRAVENTA** y las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, de que trata el numeral 1.4. y 1.19 del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, respectivamente, así como en los Actos Administrativos en los cuales se determine a los beneficiarios **COMPRADORES**.
- 11.23** Remitir al Programa “Podemos Casa” - Secretaría de Hábitat y Vivienda del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** los informes de avance de gestión de la **FIDUCIARIA**, del **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE DE LA CONSTRUCCIÓN**, y del **SUPERVISOR TÉCNICO PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS**; además de informar oportunamente sobre cualquier irregularidad o modificación que se presente o requiera llevarse a cabo en desarrollo del mismo.
- 11.24** Formular las sugerencias por escrito sobre los asuntos que estime convenientes en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 11.1. de la presente Cláusula; así como realizar las observaciones pertinentes al desempeño y cumplimiento de las obligaciones del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** con ocasión del desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 11.25** Suscribir la correspondiente Acta de Recibo de cada etapa del **PROYECTO**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 11.26** Realizar la transferencia de los recursos de los que trata el numeral 1.15 de la Cláusula Primera y el numeral 3.3 de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 11.27** De conformidad con lo previsto en el Parágrafo Cuarto del numeral 1.19 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** garantizará que se logre el **CIEN POR CIENTO (100%)** de las ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **COMPRADORES**.
- 11.28** De conformidad con lo señalado en el numeral 8.5. de la Cláusula Octava del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, entregar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** la información (carpetas) de los hogares postulados, dentro de los TRES (3) MESES siguientes a la firma del presente Contrato.
- 11.29** Realizar el reporte y reemplazar a los hogares postulados de conformidad con lo señalado en el numeral 1.19 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, según corresponda.
- 11.30** Suscribir las actas del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, en su calidad de Presidente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que la misma sea remitida por la **FIDUCIARIA** para su revisión y suscripción.
- 11.31** Las demás establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y en la Ley derivadas de su condición de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA:

El **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** tendrá a su cargo las siguientes obligaciones, las cuales serán ratificadas mediante comunicación antes de que se efectúe la vinculación del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y las que de manera adicional se incluyan en la correspondiente comunicación, la cual será parte integral del mismo como anexo:

- 12.1.** Brindar asesoría y asistencia técnica, financiera y jurídica, al Municipio para la gestión, desarrollo y legalización del **PROYECTO**, en el marco del programa “Podemos Casa” del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**.
- 12.2.** Realizar la gerencia integral del programa “Podemos Casa” mediante:
- 12.2.1.** El diseño, gestión y estructuración de las invitaciones para la selección de la **FIDUCIARIA**, del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.
- 12.2.2.** El diseño y establecimiento de los aspectos propios del **PROYECTO** incorporados al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 12.2.3.** El diseño y establecimiento de los aspectos propios a ser incorporados en el correspondiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, de conformidad con lo aprobado por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**.
- 12.2.4.** El acompañamiento permanente al Municipio en todo lo relacionado con la gestión y desarrollo del **PROYECTO**, hasta su liquidación, incluida la etapa de postventa.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 12.3. Diseñar el proceso de convocatoria a ser implementado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** para la selección de los hogares **COMPRADORES**, así como acompañar el proceso y realizar los cruces y auditorias respectivas hasta la determinación y selección de los hogares **COMPRADORES** beneficiarios.
- 12.4. Aportar el subsidio departamental corresponde hasta 1.4 SMMLV por cada **UNIDAD DE DOMINIO PRIVADO** según corresponda, a título gratuito, como subsidio según lo establece el Decreto 226 de 2019 y demás normas que lo modifiquen, adiciones o deroguen; conforme a lo señalado en el numeral 1.15.6 de la Cláusula Primera – Definiciones del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 12.5. Expedir el Acto Administrativo de asignación del Subsidio Departamental de Vivienda de Interés Prioritario otorgado por el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, y comunicar estos al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**. Lo anterior, sin perjuicio de que en el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** dicho Acto Administrativo.
- 12.6. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:

- 13.1 Que se realice por parte de la **FIDUCIARIA** las actividades y actos necesarios para lograr la finalidad del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.
- 13.2 Solicitar la remoción de la **FIDUCIARIA** cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- 13.3 Los demás establecidos en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA – INDEMNIDAD:

El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** declaran indemne a la **FIDUCIARIA**, en nombre propio y en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, de cualquier situación de carácter administrativo, judicial o de otra índole que se pudiese derivar de su actuación con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**, y en general de cualquier situación que se derive del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, incluidas aquellas derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas y demás aspectos del **PROYECTO**.

Por lo anterior, el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** se obligan a salir en defensa de la **FIDUCIARIA**, en nombre propio y en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, por las reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia.

Así las cosas, el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE**

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA**, en nombre propio y en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** en ningún caso se hará responsable por la suficiencia de los recursos que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** para la atención de los respectivos costos y gastos, así como tampoco en relación con el cierre financiero de cada solución habitacional.

La **FIDUCIARIA**, en nombre propio o en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, no se hará responsable por el proceso de expedición de licencias, ni por la naturaleza de los inmuebles a transferir al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** u Otrosí de vinculación, según corresponda para cada uno, se comprometen a velar por la eficiencia en el manejo de los recursos destinados para la ejecución del **PROYECTO**, por la transparencia en el uso de los mismos y finalmente por la efectividad, trazando los planes de trabajo y de contingencia necesarios para que pueda adelantarse el **PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO: El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** se declaran indemnes de manera recíproca, en atención a las obligaciones y responsabilidades que se encuentran a su cargo establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

Son derechos de la **FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

15.1 Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración, la cual será facturada al presente **FIDEICOMISO**:

15.1.1. Una suma fija mensual equivalente al **CERO COMA CUARENTA Y CINCO POR CIENTO (0,45%)** del total de las ventas presupuestadas del **PROYECTO**, las cuales en principio se estiman _____ **PESOS MCTE (\$ _____)**, es decir, la suma de comisión fiduciaria total de _____ **MCTE (\$ _____)**, dividida en _____ (____) meses, es decir una suma mensual de _____ **MCTE (\$ _____)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el valor presupuestado de las ventas se incrementa, se aumentará la comisión fiduciaria en el mismo porcentaje. La comisión se causará,

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

liquidará y cobrará mensualmente y será descontada del **FIDEICOMISO**. Sin embargo, en ausencia de recursos en el **FIDEICOMISO**, deberá ser el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, quienes aportarán los recursos para cubrir el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, se cobrará una comisión equivalente al cero coma cero dos por ciento (0.02%) más IVA calculado sobre el valor total de las ventas del **PROYECTO**, conforme a lo establecido en el **CONTRATO FIDUCIARIO**.

- 15.1.2. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva en los términos del numeral 10.2.5. de la Cláusula Décima del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor de la cartera colectiva como gasto de la misma en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión fiduciaria referida en el numeral 15.1.1. del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se causará, liquidará, facturará y descontará de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** en forma mensual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La comisión fiduciaria referida en el numeral 15.1.2. de la presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se causará, liquidará y cobrará diariamente como un gasto a cargo del respectivo fondo.

PARÁGRAFO TERCERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en la Cláusula Décima Sexta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO:

Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida celebración, ejecución y liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, tales como impuestos, tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, así como los costos derivados del desarrollo del presente **PROYECTO**, entre otros.

- 16.1 La **FIDUCIARIA** solicitará al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, de acuerdo con lo pactado en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

- 16.2 La **FIDUCIARIA**, por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, otorgada con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, en los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las comisiones, los descontará del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** adicionalmente:

- 16.2.1. 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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial. En caso de que no existan recursos en el **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** aportará los recursos necesarios para el efecto.

16.2.2. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, los cuales serán definidos previamente entre los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, quien lo pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los CINCO (5) DÍAS hábiles siguientes a la presentación de la cuenta 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 al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** con una antelación de CINCO (5) DÍAS hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el representante legal de la **FIDUCIARIA** y el revisor fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** a la **FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncian el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, incluida la Comisión Fiduciaria, el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** 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 COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los DIEZ (10) DÍAS hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO QUINTO: Los costos y gastos en que se incurran, conforme a lo establecido en el numeral 11.11. de la Cláusula Décima Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA – COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 •
www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

Para efectos de la coordinación de todas las actividades mencionadas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y la adopción de la totalidad de las decisiones relacionadas con la ejecución del contrato, las **PARTES** integrarán el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, máximo órgano de decisión del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y a través del cual se le impartirán las correspondientes instrucciones a la **FIDUCIARIA**.

17.1 CONFORMACIÓN: El **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** estará conformado en los términos del numeral 1.2. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

17.2 REUNIONES Y CONVOCATORIA:

17.2.1. Reuniones y Convocatoria:

17.2.1.1. Reuniones ordinarias: Las reuniones ordinarias se realizarán cuando menos una vez al mes, en el lugar que definan los **FIDEICOMITENTES**; las cuales serán convocadas con por lo menos cinco (5) días hábiles de anterioridad a su realización.

No obstante lo anterior, la hora y la fecha de la reunión podrán ser modificadas, para lo cual se hace necesario que tal cambio sea oportunamente informado a los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** mediante comunicación escrita remitida a la dirección que para el efecto hayan registrado ante la **FIDUCIARIA**.

17.2.1.2. Reuniones extraordinarias: El **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** podrá reunirse de manera extraordinaria en cualquier momento cuando las circunstancias lo ameriten o lo estimen conveniente todos sus miembros.

17.2.1.3. Reuniones no presenciales: El **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** podrá deliberar y decidir en reuniones no presenciales de la forma como lo indican los Artículos 19 y siguientes de la Ley 222 de 1995 y la Circular Externa No. 05 de 1996 de la Superintendencia de Sociedades.

17.3. SESIONES Y DECISIONES DEL COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:

17.3.1. Quórum: El **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** deliberará con todos los miembros que lo conforman, y de acuerdo a lo establecido en el **MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

17.3.2. Mayorías: El **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** decidirá válidamente por mayoría absoluta de los miembros que lo conforman.

PARÁGRAFO PRIMERO: La asistencia y presencia de los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** es obligatoria para el **Quórum** de que trata el numeral 17.3.1. de la presente Cláusula.

17.3.3. Presidente y Secretario: El **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO**

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

AUTÓNOMO DERIVADO tendrá un Presidente y un Secretario, conforme a lo establecido en el numeral 1.2. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

17.4. SECRETARÍA DEL COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:

La **FIDUCIARIA** será la encargada de adelantar la secretaria del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, para lo cual deberá llevar a cabo la convocatoria a todas las sesiones previa instrucción de cualquiera de los **FIDEICOMITENTES** e informar el orden del día de las mismas y levantar actas de cada uno de las sesiones, y adelantar las gestiones requeridas para el desarrollo de dichas sesiones.

PARÁGRAFO PRIMERO: Actas. Como prueba de la realización de la reunión, de las personas que asistieron, así como los temas discutidos y las decisiones adoptadas se dejará constancia en un Acta elaborada por el Secretario del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se realice el mismo.

17.5. FUNCIONES: Son funciones del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:**

17.5.4 Definir las políticas, reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y del **PROYECTO**.

17.5.5 Aprobar el **MANUAL OPERATIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, en los términos establecidos en el numeral 1.18. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

17.5.6 Aprobar las actas de las reuniones del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

17.5.7 Aprobar el presupuesto y el valor de las ventas del **PROYECTO** y su actualización anual acorde con el aumento del **SMMLV** que anualmente realice el Gobierno Nacional. De igual forma deberá aprobar las adiciones o incrementos presupuestales por efectos del cambio en el valor del **SMMLV**, así como las modificaciones sustanciales al **PROYECTO** en cuanto a **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes o aumentos en los metros cuadrados a construir. En ningún caso el valor final de las ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** ejecutadas en el **PROYECTO** podrá exceder la suma máxima aprobada por el Gobierno Nacional para la venta de viviendas VIP.

17.5.8 Aprobar los diseños urbanísticos y arquitectónicos del **PROYECTO**, las especificaciones técnicas previas a la expedición de las licencias de urbanismo y construcción y cualquier modificación al **PROYECTO** o a las especificaciones técnicas durante la ejecución de la obra siempre y cuando los cambios no impliquen desmejora en calidad o cantidad, para lo cual se deberá tener previo concepto y aprobación del *Comité Interno de Coordinación, Gestión, Seguimiento y Evaluación de los Predios y Proyectos Propuestos para Desarrollar en ellos el Programa Departamental de Vivienda de Interés Social Prioritario*, respecto a la viabilidad del **PROYECTO**, entre otros aspectos, en los términos establecidos en el Decreto 0118 del once (11) de abril de 2017 del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**.

17.5.9 Aprobar los lineamientos para la ejecución de las obras de urbanización internas y externas del proyecto, para lo cual se deberá tener previo concepto y aprobación del *Comité Interno de Coordinación, Gestión, Seguimiento y Evaluación de los Predios y Proyectos Propuestos para Desarrollar en ellos el Programa Departamental de Vivienda de Interés Social Prioritario*, respectivo a la viabilidad del **PROYECTO**, entre otros aspectos, en los términos establecidos en el Decreto 0118 del once (11) de abril de 2017 del Departamento de Cundinamarca.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 17.5.10 Aprobar el cronograma de ejecución, las etapas y sub etapas en que se deba desarrollar el **PROYECTO** el cual será presentado por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, según corresponda, en el momento en el que se realice su vinculación al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**; para lo cual se deberá tener previo concepto y aprobación del *Comité Interno de Coordinación, Gestión, Seguimiento y Evaluación de los Predios y Proyectos Propuestos para Desarrollar en ellos el Programa Departamental de Vivienda de Interés Social Prioritario*, respecto a la viabilidad del **PROYECTO**, entre otros aspectos, en los términos establecidos en el Decreto 0118 del once (11) de abril de 2017 del Departamento de Cundinamarca.
- 17.5.11 Aprobar el flujo de caja del proyecto el cual será presentado por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, según corresponda, en los términos establecidos en la Cláusula Octava y Novena del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 17.5.12 Definir las políticas, reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del **PROYECTO**. Una vez el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, según corresponda, presente el presupuesto, el flujo neto de caja efectivo, la programación, cronogramas de obra y factibilidad del **PROYECTO**, el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** lo aprobará, momento a partir del cual se podrá dar inicio de las obras previa certificación del cumplimiento del punto de equilibrio, siempre y cuando el flujo de caja garantice que existen los recursos líquidos necesarios para la culminación de las obras que se inicien, y una vez el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** haya cumplido lo dispuesto en el numeral 11.4. de la Cláusula Décima Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 17.5.13 Aprobar las inversiones en el **PROYECTO** con cargo a los Aportes de los Hogares por concepto de las Cuotas Iniciales, previa certificación del punto de equilibrio en las ventas.
- 17.5.14 Solicitar cuando lo considere, evaluar y aprobar los informes mensuales que deben ser presentados por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, el **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE DE LA CONSTRUCCIÓN** y el **SUPERVISOR TÉCNICO PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS** y LA FIDUCIARIA, y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar, velando especialmente por el control de costos, tiempos y especificaciones definidas.
- 17.5.15 Velar por la normal y buena ejecución de las etapas del **PROYECTO**.
- 17.5.16 Recomendar y sugerir diferentes alternativas de gestión frente al cumplimiento del contrato de fiducia mercantil.
- 17.5.17 Presentar para su seguimiento e información de los procesos legales del proyecto, relacionados con desenglobes, constitución de la copropiedad y el reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial, el manual de convivencia preliminar y el inicio de los procesos de firmas de encargos de preventa, firmas de las promesas de compraventa, la escrituración de las unidades resultantes a favor de los hogares **COMPRADORES** y finalmente la escrituración y entrega de las zonas de cesión al MUNICIPIO y de las zonas y equipamientos comunales construidos al Consejo de Administración, según aplique.
- 17.5.18 Aprobar la venta de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO** mediante leasing habitacional o arrendamiento social del Fondo Nacional de Ahorro, cuando así lo requieran las condiciones socioeconómicas de los hogares y el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** lo estime conveniente, según aplique.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 17.5.19** Decidir la liquidación anticipada del **FIDEICOMISO**, para los eventos que no se encuentran regulado en la Cláusula Trigésima Quinta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 17.5.20** Ejercer el control y vigilancia del desarrollo del **FIDEICOMISO** en general y de las etapas del **PROYECTO** en particular, incluso frente al proceso liquidatorio del mismo; a cuyo fin podrá exigir al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, al **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE DE LA CONSTRUCCIÓN**, al **SUPERVISOR TÉCNICO PARA LA REVISIÓN DE LOS DISEÑOS** y a la **FIDUCIARIA**, según corresponda, la rendición de informes de gestión y de cuentas.
- 17.5.21** Establecer las condiciones necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del **PROYECTO**.
- 17.5.22** Aprobar el sistema que presentará el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, conforme a lo establecido en el numeral 8.7. de la Cláusula Octava del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 17.5.23** En general, impartir instrucciones a la **FIDUCIARIA** que sean necesarias para el adecuado funcionamiento y cumplimiento de la finalidad del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - VIGENCIA DEL CONTRATO:

El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** tendrá un término de duración de [REDACTED] meses, y en todo caso, se podrá extender hasta por **doce (12)** meses más para su liquidación luego de concluida la etapa de construcción y entrega de las **UNIDADES DE VIVIENDA**. No obstante lo anterior, el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se entenderá prorrogado hasta que se cumpla con el objeto del mismo y se proceda a su liquidación y/o hasta que permanezca vigente el **CONTRATO FIDUCIARIO**. En ningún caso la vigencia del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** excederá la establecida para el **CONTRATO FIDUCIARIO**.

Para efectos del mismo se tendrán en cuenta los siguientes términos:

El plazo de la etapa de Prefactibilidad, que será de hasta DOS (2) meses prorrogables por Un mes más previa solicitud motivada para cada **PROYECTO** en particular por parte del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**, fase durante la cual se deben acometer por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, todos los estudios y análisis relacionados con la verificación de las áreas, cabidas y linderos de los predios, la norma urbanística aplicable al diseño urbanístico y arquitectónico de la urbanización y de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, los estudios de suelos, los diseños a nivel de ante proyecto arquitectónico, la verificación de las disponibilidades, capacidad de las redes y conexiones reales a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillados pluvial y sanitario, de energía y de gas natural, así como la verificación de los estudios de títulos y los análisis de viabilidad financiera y comercial, que serán presentados ante el **COMITÉ FIDUCIARIO** que los estudiará y aprobará para pasar a la Fase de Factibilidad y trámite de Licencias de Urbanismo y Construcción.

El plazo de la etapa de Factibilidad y Licenciamiento, que será de hasta DOS (2) meses prorrogables por un (1) mes más previa solicitud motivada para cada proyecto en particular por parte del

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

Fideicomitente comercializador y Gerente, fase durante la cual se deben acometer por cuenta y riesgo del Fideicomitente Inversionista y Constructor, todos los estudios, cálculos y diseños definitivos arquitectónicos, estructurales y de servicios públicos requeridos para la radicación y obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción. En la etapa de factibilidad durante los primeros diez (10) días hábiles a partir de la aprobación de la prefactibilidad, se suscribirá el otro sí mediante el cual el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** se vinculará a cada **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

El plazo de la etapa de preventas, que será de hasta CUATRO (4) meses prorrogables por dos meses más previa solicitud motivada para cada **PROYECTO** en particular por parte del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y que dará inicio el mismo día en que se dé inicio a la Etapa de Factibilidad, tiempo durante el cual se vincularán los hogares postulados al proyecto y se tramitarán ante la **FIDUCIARIA** las vinculaciones y la certificación del punto de equilibrio. Si el punto de equilibrio en las ventas se obtiene con anterioridad al plazo establecido la obra iniciará en dicha fecha siempre y cuando se cuente con las Licencias de Urbanismo y Construcción vigentes y ejecutoriados, y se haya verificado por parte del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** que las conexiones a las redes de los servicios públicos son efectivas. Asimismo, deberá llevarse a cabo la entrega oportuna de las carpetas de posibles beneficiarios por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** tal y como lo indican la obligaciones del **MUNICIPIO**.

El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** podrá iniciar la ejecución de las obras a su riesgo si lo considera pertinente y cuenta en la Sala de Ventas con suficientes postulaciones de hogares que le permitan hacerlo.

El plazo para la obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción por parte del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** ante la Oficina o Secretaria de Planeación Municipal será de hasta DOS (2) meses, no obstante podrá solicitar permiso para adelantar la construcción del campamento de obra y de la sala de ventas si lo considera pertinente y así lo define el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

El plazo oficial para la Etapa de Construcción de las obras de los **PROYECTOS** será contabilizado de la siguiente forma, a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra por parte del Consejo de Administración para las áreas comunes, y del **Municipio en** relación con las áreas de cesión obligatorias, el proyecto podrá ser ejecutado por sub etapas, así:

- a. El plazo para la ejecución de proyectos con un tamaño superior a SEISCIENTAS (600) unidades de vivienda será de hasta VEINTE (20) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra. En este caso las primeras sub etapas deben comenzarse a entregar a partir del mes diez de iniciada la obra.
- b. El plazo para la ejecución de proyectos con un tamaño entre CUATROCIENTAS UNA (401) unidades de vivienda y SEISCIENTAS (600) unidades de vivienda será de hasta DIECIOCHO (18) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra.
- c. El plazo para la ejecución de proyecto o etapas con un tamaño entre DOSCIENTAS UNA (201) unidades de vivienda y CUATROCIENTAS (400) unidades de vivienda será de CATORCE (14) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra. En este caso las primeras sub etapas deben comenzarse a entregar a partir del mes diez de iniciada la obra.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- d. El plazo para la ejecución de las etapas o sub etapas del proyecto conformadas por hasta DOSCIENTAS (200) unidades de vivienda será de hasta DIEZ (10) meses contados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra y hasta la fecha del acta de recibo de la obra.
- e. El plazo para la entrega efectiva a los hogares compradores en cada etapa ejecutada será de hasta DOS (2) meses a partir de la terminación de las obras de cada etapa. En todo caso, dicho termino estará sujeto a las condiciones y situaciones específicas de cada hogar beneficiado.
- f. El plazo para la entrega de los Equipamientos comunales construidos al Consejo de Administración será de hasta DOS (2) meses después de haber entregado las primeras unidades de vivienda correspondientes a la primera sub etapa del proyecto.

Una vez vendidas la totalidad de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADA** propuestas para la Fase II del programa “Podemos Casa” en el Municipio, y si el tamaño del predio lo permite y la demanda de los hogares lo requiere, podrá ampliarse el plazo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** previa aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO** y del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** para acometer la ejecución de una nueva etapa de dicho **PROYECTO**, la cual se sujetará en todo a las condiciones previamente establecidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. No obstante lo anterior, en este caso se deberá verificar y/o modificar las condiciones pactadas respecto a la Comisión Fiduciaria y demás aspectos propios que resulten pertinentes para la ejecución de la segunda fase.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA – TERMINACIÓN:

Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**:

- 19.1** Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 19.2** Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
- 19.3** Por la transferencia de la totalidad de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 19.4** Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 19.5** Por terminación del **CONTRATO FIDUCIARIO** mediante la cual se constituyó el **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA**.
- 19.6** Podrá darse por terminado el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** en forma unilateral por parte de la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- 19.6.1. Por incumplimiento de los **FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula Vigésima Octava del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.
- 19.6.2. Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** a sus obligaciones.
- 19.6.3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un período consecutivo de dos (2) meses.
- 19.6.4. Por inclusión de los **FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO:

20.1 La liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** tendrá una duración de CINCO (5) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

20.2 En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán, dentro de los sesenta (60) días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, en el orden establecido en el numeral 10.2.38 de la Cláusula Décima del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

20.3 La rendición final de cuentas deberá entregarse conforme a lo previsto en el numeral 10.2.31 de la Cláusula Décima del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

20.4 Si los **FIDEICOMITENTES** no acuden para la suscripción del acta de liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** en la fecha definida por LA **FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo mediante la correspondiente Acta de Cierre Financiero y Contable.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los **FIDEICOMITENTES** con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** o del correspondiente otrosí.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 •
www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se compromete 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.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento en que a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** no fuere posible la ubicación de los **FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituírle los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la **FIDUCIARIA** depositará los recursos existentes en el fideicomiso en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administradas por la **FIDUCIARIA** a nombre de los **FIDEICOMITENTES**. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a los **FIDEICOMITENTES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO CUARTO. EL **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** se obliga a presentar a LA **FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de los inmuebles que hayan sido transferidos. Mientras EL **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** no haya cumplido ésta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** no podrá ser liquidado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO:

Es entendido por los **FIDEICOMITENTES** que LA **FIDUCIARIA** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los **FIDEICOMITENTES** en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el bien descrito en el numeral 1.15.1. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

PARÁGRAFO TERCERO. LA **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el bien descrito en el numeral 1.15.1. de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por éste bien. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de los



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

comodatarios, sin que exista solidaridad legal o contractual con la **FIDUCIARIA**, en los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

De común acuerdo, los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** manifiestan que el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre su objeto y su desarrollo. Las modificaciones al presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se realizarán por mutuo acuerdo de las **PARTES** y previa autorización de los órganos contractuales del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA** y del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**; no obstante lo anterior, las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES** requerirán además de su previo consentimiento y autorización.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA - CESIÓN DEL CONTRATO:

Una vez perfeccionado el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** y de los **COMPRADORES**. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, se deberá indemnizar a LA **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) SMMLV.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA - DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA:

Los **FIDEICOMITENTES** declaran mediante la suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que su situación financiera actual y la proyectada les permiten y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del mismo. Para efectos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE:

25.1 VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será la comisión fiduciaria.

25.2 IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2009, se fijó en cero la tarifa del impuesto de timbre, por tanto no hay lugar a su causación.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - NOTIFICACIONES:



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

26.1 Las **PARTES** recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

26.1.1. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

MUNICIPIO DE _____

Dirección: _____ Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

26.1.2. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE

Dirección: _____ Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

26.1.3. EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR

Una vez se vincule se procederá a efectuar el registro de sus datos de contacto.

26.1.4. La FIDUCIARIA:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7 – 37, Piso 3, Bogotá D.C.

Teléfono: 3485400

26.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA – CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN:

Los **FIDEICOMITENTES** o quien represente su derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a LA **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, 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.

Para todos los efectos, LOS **FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, los **FIDEICOMITENTES**, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:

Los **FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar por lo menos una vez al año la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

Financiación del Terrorismo – SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA - LEGISLACIÓN APLICABLE:

En lo no previsto en las Cláusulas del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:

PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** estará vigente y se perfeccionará con la firma del mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA - CONFLICTO DE INTERÉS:

La suscripción del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, LA **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente. Al respecto los **FIDEICOMITENTES** declaran que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** es la vocera y administradora del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – CUNDINAMARCA** referido en las consideraciones del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - GESTIÓN DE RIESGOS:

La **FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al mismo presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la **FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma, durante la vigencia de éste contrato la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA – CLÁUSULA PENAL:

Para el caso de incumplimiento de una o varias de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y/o del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o del FIDEICOMITENTE APORTANTE**, las **PARTES** convienen y facultan a la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** a exigir al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y/o al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o al FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según corresponda, el pago de este al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, a título de pena, por la suma equivalente al veinte (20%) del valor total del número de viviendas que conforman el **PROYECTO**, para tal fin facultan a la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** para que haga efectiva la cláusula penal. La pena aquí estipulada no constituye una



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

tasación anticipada de perjuicios, por lo que LA **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** podrá exigir al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según corresponda, la indemnización total de los perjuicios causados.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA - PROCEDIMIENTO PARA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL:

En garantía del debido proceso y del derecho de defensa, las partes convienen el siguiente procedimiento para la aplicación de la cláusula penal prevista en la Cláusula anterior, y así mismo facultan a la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** para hacer efectiva la referida Cláusula Penal, así:

34.1. La **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, previa instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** e informe de supervisión presentado, remitirá al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y a la aseguradora, el documento en el cual expresen los hechos que puedan constituir un retraso en la ejecución total o parcial de las obligaciones adquiridas en virtud del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, o del incumplimiento de una o varias de las obligaciones a su cargo, según el caso, aportando las evidencias que así lo soporten y requiriendo las explicaciones correspondientes.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el incumplimiento se siga en contra del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** se requerirá informe del **SUPERVISOR DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que el incumplimiento se siga en contra del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** se requerirá informe del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE**.

34.2. El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según corresponda, contará con cinco (5) días hábiles a partir del recibo de la comunicación anterior, para presentar por escrito sus explicaciones.

34.3. Si el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** encuentra que las explicaciones no tienen justificación o que no corresponden a lo ocurrido en desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y que el retraso en la ejecución total o parcial de las obligaciones adquiridas en virtud del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** hacen exigible la Cláusula Penal determinará los días de retraso y el monto de la cláusula penal según corresponda.

34.4. Las **PARTES** facultan a LA **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** para hacer efectiva la cláusula penal, quien deberá comunicar la decisión al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

corresponda, previo concepto e instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**.

- 34.5. El **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según corresponda, podrá reclamar ante el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** por la medida dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación de la medida. Si el **COMITÉ FIDUCIARIO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** no acoge los argumentos presentados por **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según corresponda, y ratifica hacer efectiva la cláusula penal podrá compensar la suma con los montos que LA **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** tenga pendientes para ser realizados a su favor, según corresponda, mediante compensación, en los términos de los artículos 1714 y 1715 del Código Civil. Lo anterior de conformidad con la autorización expresa que a través de la firma presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** otorgan en consonancia con las reglas del Código Civil.
- 34.6. Por tratarse de una obligación clara, expresa y exigible a cargo del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según corresponda, que presta mérito ejecutivo, la Cláusula Penal podrá ser cobrada por LA **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** directamente al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** y/o al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** y/o al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** o a la aseguradora a través de los procedimientos legalmente previstos para ello.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - CONDICIÓN RESOLUTORIA:

- 35.1. En el evento en que, conforme a lo establecido en el Parágrafo Tercero del numeral 3.3.2. de la Cláusula Tercera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, del Estudio de Títulos efectuado por parte de la **FIDUCIARIA**, directamente o por intermedio de un tercero, se encontraren afectaciones y/o limitaciones que no permitan la transferencia de la propiedad del inmueble aportado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de que trata el numeral 1.15.1 de la Cláusula Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, (verbigracia que no se trate de un bien fiscal destinado para el desarrollo del presente **PROYECTO**), en el plazo establecido en el Parágrafo Primero del numeral 1.10. del mismo, y/o no permitieren el desarrollo del **PROYECTO**, el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se dará por terminado de manera automática, a partir del momento en que la **FIDUCIARIA** comunique a los **FIDEICOMITENTES** las afectaciones y/o limitaciones encontradas que se evidenciaron en el estudio de títulos, sin que ello genere reconocimiento y/o pago de indemnizaciones a favor de los **FIDEICOMITENTES**. Por lo anterior, la **FIDUCIARIA** se entiende liberada de sus obligaciones, y adquiere el derecho, y así lo manifiestan las **PARTES**, de proceder a terminar y liquidar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** en los términos establecidos en el mismo.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

- 35.2. En el evento en que dentro del proceso de **Invitación Privada No. PAM-FBCUND-001-2023** no se llegará a seleccionar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** para este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y el **COMITÉ FIDUCIARIO** decida no iniciar un nuevo proceso de Invitación para su selección, el presente contrato se dará por terminado de manera automática, a partir del momento en que la **FIDUCIARIA** comunique a los **FIDEICOMITENTES** esta situación, sin que ello genere reconocimiento y/o pago de indemnizaciones a favor de los **FIDEICOMITENTES**. Por lo anterior, la **FIDUCIARIA** se entiende liberada de sus obligaciones, y adquiere el derecho, y así lo manifiestan las partes, de proceder a terminar y liquidar el presente contrato en los términos establecidos en el mismo.
- 35.3. En el evento en que luego de efectuada la etapa de Prefactibilidad se encontraran afectaciones y/o limitaciones que no permitieren que el **PROYECTO** sea viable y/o su desarrollo, el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se dará por terminado de manera automática, a partir del momento en que el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** comunique a los demás **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** las afectaciones y/o limitaciones encontradas que se evidenciaron, sin que ello genere reconocimiento y/o pago de indemnizaciones a su favor o de los demás **FIDEICOMITENTES**, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11.8 de la Cláusula Décima Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. La **FIDUCIARIA** se entiende liberada de sus obligaciones, y adquiere el derecho, y así lo manifiestan las **PARTES**, de proceder a terminar y liquidar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** en los términos establecidos en el mismo.
- 35.4. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** no emite la certificación de que trata el numeral 11.11 de la Cláusula Décima Primera del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** dentro del plazo establecido para realizar la Prefactibilidad en los términos de la Cláusula Décima Octava del mismo, se dará por terminado de manera automática, a partir del momento en que el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** comunique a los demás **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** dicha situación, sin que ello genere reconocimiento y/o pago de indemnizaciones a favor de los **FIDEICOMITENTES**. La **FIDUCIARIA** se entiende liberada de sus obligaciones, y adquiere el derecho, y así lo manifiestan las **PARTES**, de proceder a terminar y liquidar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** en los términos establecidos en el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

En caso de que se presenten diferencias entre las **PARTES** se dirimirán ante la jurisdicción competente, conforme a los requisitos establecidos en la Ley vigente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA – CLÁUSULA PENAL POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE:



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE [REDACTED], Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. [REDACTED]

Para el caso de incumplimiento de una o varias de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, las **PARTES** convienen y facultan a la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** a exigir al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** el pago de este al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, a título de pena, por la suma equivalente al veinte (20%) del valor total del número de viviendas que conforman el **PROYECTO**, para tal fin facultan a la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** para que haga efectiva la cláusula penal. La pena aquí estipulada no constituye una tasación anticipada de perjuicios, por lo que LA **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** podrá exigir al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, la indemnización total de los perjuicios causados. El procedimiento para hacer efectiva la presente Cláusula corresponde al señalado en la Cláusula Trigésima Cuarta del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA – COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA – BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN: Con la suscripción del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículos 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, el **FIDEICOMITENTE** estará obligado a entregar a la **FIDUCIARIA** al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de la **FIDUCIARIA** el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021.

Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por el FIDEICOMITENTE (propia o de los otros beneficiarios finales) a la FIDUCIARIA, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso tal que el FIDEICOMITENTE no allegue dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a la FIDUCIARIA de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente

Para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares, a los _____ (_____) días del mes de _____ de _____.

LA FIDUCIARIA

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE

JULIÁN GARCÍA SUÁREZ
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera y administradora del **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CUNDINAMARCA**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, EL MUNICIPIO DE _____, Y
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. No. _____

**EL FIDEICOMITENTE
COMERCIALIZADOR Y GERENTE**

**NÉSTOR ALFONSO FERNÁNDEZ DE
SOTO VALDERRAMA**
Representante Legal
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

XXXXXX
Alcalde Municipal
MUNICIPIO DE _____

