

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

Entre los suscritos a saber: por una parte, (i) CAROLINA LOZANO OSTOS, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.692.985 de Bogotá D.C., 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), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta al presente documento (Anexo No. 1), sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CUNDINAMARCA con NIT 830.055.897-7, quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, previamente instruida por el Comité Fiduciario del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ tal como consta en el Acta No. 2 del primero (1) de junio de 2017 y en el Acta No. 3 del treinta y uno (31) de octubre de 2017; por otra parte (ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en su calidad de Alcalde del Municipio de \_\_\_\_\_ y de Representante Legal del mismo, elegido por voto popular, como se evidencia en la Credencial \_\_\_\_ del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ expedida por la Comisión Escrutadora Municipal, y posesionado según consta en Acta de Posesión del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ante \_\_\_\_\_, debidamente autorizado para celebrar este tipo de contratos por el Concejo Municipal mediante Acuerdo No. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 201\_, el cual se adjunta al presente documento (Anexo No. 1), e igualmente para el otorgamiento de los subsidios municipales destinados a promover proyectos de vivienda de interés social, mediante el Acuerdo No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, documentos que se adjuntan al presente documento (Anexo No. 2), quien para efectos del presente Contrato se denominará **EL MUNICIPIO** o **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**; por otra parte (iii) La CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, corporación de derecho privado, sin ánimo de lucro, quien para efectos del presente Contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y que será definido una vez se surta el proceso de selección y vinculación conforme a las instrucciones que para tal efecto imparta el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - CUNDINAMARCA y por otra parte (iv) EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, que será definido una vez se surta el proceso de selección y vinculación conforme a las instrucciones que para tal efecto imparta el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, y de otra parte, (v) CAROLINA LOZANO OSTOS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en 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 Contrato se denominará la FIDUCIARIA; y quienes en su conjunto se denominarán las PARTES, han decidido celebrar el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto en ellas por las

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

normas legales vigentes que regulen la materia, previas las siguientes consideraciones:

## CONSIDERACIONES:

1. Que el Plan de Desarrollo Departamental de Cundinamarca “Unidos podemos más 2016-2020” en el Artículo 52 establece el Programa Cundinamarca Hábitat Amable, mediante el cual propende mejorar las condiciones habitacionales y de vivienda de los Cundinamarqueses.
2. Que el Departamento de Cundinamarca, a través de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, ha promovido la participación de los Municipios del Departamento, para lo cual expidió la Circular 003 del primero (1) de agosto de dos mil dieciséis (2.016) y posteriormente el Decreto 0118 de 2017, en los cuales se invitó a las entidades territoriales a proponer predios para participar en el Programa de vivienda VIP y VIS constituyendo un PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ mediante el cual se realizará la ejecución de los Planes de Vivienda aportes de predios públicos urbanos, con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios otorgados a título de subsidio familiar de vivienda en especie mediante el aporte a título gratuito a los Patrimonios Autónomos Derivados que se constituyan conforme a lo establecido en los artículos 4, 6 y ss. De la Ley 1537 de 2012 en los cuales participarán como fideicomitentes aportantes los propios municipios y como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE la Caja de Compensación Familiar que resulte seleccionada y FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES las firmas constructoras que cumplan las condiciones de experiencia, capacidad técnica, financiera y patrimonio que se establezcan en el proceso de escogencia que se adelante.
3. Que el Departamento de Cundinamarca, adelantó un proceso de contratación, según lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, con el fin de seleccionar una sociedad fiduciaria, para que esta ejecute “LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA Y LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS REQUERIDOS PARA DESARROLLAR LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO EN LOS MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA”.
4. Teniendo en cuenta lo anterior, mediante Resolución 0015 del 20 de enero de 2017, Departamento de Cundinamarca seleccionó a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ de administración inmobiliaria y para la constitución de los patrimonios autónomos derivados requeridos para desarrollar los PROYECTOS de vivienda de interés social prioritario en los municipios de Cundinamarca, que hayan sido seleccionados por Departamento de Cundinamarca.
5. Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2.017), se suscribió por parte del Departamento de Cundinamarca y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1 68124, Número de contrato Gobernación SHV-001-2017 mediante el cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA.
6. Que el Departamento de Cundinamarca, luego de evaluar los documentos aportados por los Alcaldes Municipales, priorizó a veintisiete (27) municipios para conformar la Fase 1 del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, entre estos municipios, el de propiedad del Municipio de \_\_\_\_\_.
7. Que el Municipio de \_\_\_\_\_ aportará al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO el predio denominado “\_\_\_\_\_”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, por corresponder a un Predio Urbano de propiedad pública, con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios y con acceso vías de acceso pavimentadas, que es apto para construir Vivienda VIP.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

8. Que en virtud de lo anterior el Municipio de \_\_\_\_\_ y el Departamento de Cundinamarca, el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ suscribieron el Convenio Interadministrativo No. \_\_\_\_\_, cuyo objeto es \_\_\_\_\_”  
\_\_\_\_\_”.
9. Que el aporte del Municipio de \_\_\_\_\_ al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que mediante el presente documento se constituye, se entiende otorgado a título de Subsidio Familiar de Vivienda en Especie de que trata el Decreto 1077 de 2015 y para el efecto Alcalde Municipal del Municipio de \_\_\_\_\_ emitirá en su debida oportunidad la resolución administrativa mediante la cual se otorguen los Subsidios Municipales de Vivienda.
10. Que la cofinanciación aportada por el Departamento de Cundinamarca al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, se entiende otorgado a título de Subsidios Departamentales de Vivienda conforme lo autoriza la Ordenanza 046 de 2017 emitida por la Asamblea de Cundinamarca.
11. Con base en las facultades legales incorporadas en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 y las otorgadas por el Acuerdo No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, del Concejo Municipal de \_\_\_\_\_, e igualmente para el otorgamiento de los subsidios municipales destinados a promover proyectos de vivienda de interés social, mediante el Acuerdo No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, se encuentra necesario el suscribir un contrato de fiducia mercantil derivado del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA para desarrollar el PROYECTO de Vivienda de Interés Prioritario en el Municipio de \_\_\_\_\_; con el fin de contar con los servicios especializados de una Sociedad Fiduciaria.
12. Por todo lo anterior se planteó la contratación de una Caja de Compensación Familiar cuyo propósito fundamental es ejecutar la comercialización y gerencia, así como la contratación de los constructores de los proyectos, garantizando el manejo y administración adecuada de los recursos destinados para estos proyectos de vivienda VIP; sean los aportes del Departamento de Cundinamarca en especie o en dinero, de los MUNICIPIOS representados en los predios para construir los proyectos, los recursos destinados a financiar las obras de urbanismo y/o las redes de servicios públicos domiciliarios, así como los propios recursos de los hogares representados en sus ahorros programados, sus cesantías y cuotas iniciales, los subsidios familiares de vivienda que les otorguen los entes territoriales, las cajas de compensación familiar o del Gobierno Nacional y los créditos hipotecarios que deben obtener, así como los recursos propios o de Crédito Constructor que deben aportar los fideicomitentes inversionistas y constructores. Resguardando todos los recursos para garantizar que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares y garantizar su posterior etapa de postventa. Igualmente permitirá que los proyectos se desarrollen en su totalidad pues cada uno adquiere mediante el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO la personería jurídica necesaria para lograr este propósito.
13. Para el desarrollo de la Fase 1 de los proyectos VIP del programa “Podemos Casa”, el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, por instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO, adelantó el proceso de Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017 para la selección de la Caja de Compensación Familiar que en calidad de FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y la posterior selección del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, quien en todo caso tendrá aval del Comité Fiduciario de manera previa a desarrollar la etapa de factibilidad, quienes se vincularan mediante Otrosí al Patrimonio Autónomo Derivado de Administración que se constituye mediante la celebración del presente Contrato..

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

14. Que para efectos del presente contrato el desarrollo del PROYECTO de construcción será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMITENTE APORTANTE, los estudios de factibilidad, promoción y construcción de los proyectos de vivienda de interés prioritario del programa Podemos Casa y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

Por lo anteriormente expuesto, las partes acuerdan celebrar el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en los siguientes términos:

## CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA – DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

- 1.1. FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES: Se denominarán así en el presente contrato al Municipio de \_\_\_\_\_ como FIDEICOMITENTE APORTANTE, cuya identificación se hizo al inicio de este documento, el FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA como FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE seleccionado mediante el proceso de Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017 y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, estos últimos quienes se vincularán al presente Contrato con la suscripción del correspondiente Otrosí, y quienes serán escogidos en los términos establecidos por el COMITÉ FIDUCIARIO del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor de los aportes en el fideicomiso se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de cada FIDEICOMITENTE en el Patrimonio Autónomo. En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

- 1.2. FIDEICOMITENTE APORTANTE: Es el Municipio de \_\_\_\_\_, el cual aportará a título de fiducia mercantil el lote de terreno donde se construirá el proyecto de vivienda dentro de los sesenta (60) días siguientes contados a partir de la fecha de certificación del punto de equilibrio en las ventas, así como de los recursos en dinero, que se encuentre habilitado para aportar.
- 1.3. FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE: Se denomina así en el presente contrato a la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR que resultó seleccionada en el proceso de Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017 adelantado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA conforme a las instrucciones impartidas por su COMITÉ FIDUCIARIO, que será responsable del PROYECTO quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la oferta y promoción de las ventas y la gerencia del mismo en los términos de las obligaciones en este contrato establecidas.
- 1.4. FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR: Se denomina así en el presente contrato a la persona jurídica firma constructora profesional escogida por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, previo aval y aprobación del Comité Fiduciario, atendiendo los requisitos y condiciones establecidas en el proceso de selección adelantado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA en el documento de condiciones generales del proceso de Invitación Privada PAM-FBCUND-001-2017, conforme a las instrucciones impartidas por su COMITÉ FIDUCIARIO. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR será el único responsable del PROYECTO quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

total de las obras que lo conforman en los términos de las obligaciones en este contrato establecidas, quien se vinculará al presente Contrato mediante la suscripción de un Otrosí.

- 1.5. FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE: Se denominará así en el presente contrato al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez el COMITÉ FIDUCIARIO del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA le comunique a la FIDUCIARIA quién es el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR escogido, estos serán vinculados al presente Contrato mediante la suscripción de un Otrosí, adquiriendo desde ese momento la calidad de FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, Y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, respectivamente, y con ello las obligaciones y derechos de que trata este Contrato, y las dispuestas en su propuesta.

- 1.6. LA FIDUCIARIA: Se denominará así a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., entidad de servicios financieros, constituida como sociedad anónima, sujeta a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera, que tiene contemplado dentro de su objeto realizar las acciones y actos definidos en el presente Contrato, y quien administrará en su calidad de fiduciario el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que se constituye con el mismo.

- 1.7. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este contrato, conformado por:

- a) El bien inmueble en el que se desarrollará el PROYECTO de Vivienda de Interés Prioritario denominado “\_\_\_\_\_”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, por corresponder a un Predio Urbano de propiedad pública, con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios y con acceso vías de acceso pavimentadas, que es apto para construir Vivienda VIP., con un área de \_\_\_\_\_ y avalúo de COP \$ \_\_\_\_\_.
- b) Los aportes que hagan los COMPRADORES con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias, que corresponden básicamente al valor de las separaciones y las preventas que pueden realizar con recursos propios, ahorro programado y cesantías en cualquiera de sus modalidades, una vez suscritas las condiciones del Contrato de Encargo Fiduciario de preventas y en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- c) 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 el predio aportado para el desarrollo del PROYECTO.
- d) Los desembolsos de los subsidios familiares de vivienda que a los COMPRADORES les 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 de los mismos.
- e) Los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorguen los FINANCIADORES.
- f) Los que a título de aportes hagan EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.
- g) 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.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y aquellos que se lleguen a transferir, se conformará el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO denominado FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_, afecto a la finalidad de este contrato.

Los activos descritos anteriormente, se manejarán en las siguientes subcuentas, en atención a la fuente de los recursos que permitan la trazabilidad de los mismos:

- Recursos aportados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.
- Recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.
- Recursos aportados por DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.
- Recursos Aportados por los Compradores.
- Recursos provenientes del Crédito Constructor.

- 1.8. **MANUAL OPERATIVO:** Es el documento elaborado por las partes y aprobado por el COMITÉ FIDUCIARIO, en el que se establecen las actividades de cada parte, y de los órganos contractuales derivadas de las obligaciones contraídas en el presente contrato, así como los procedimientos operativos de la ejecución del negocio.
- 1.9. **COMPRADORES:** Son las personas naturales que celebren con el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE los contratos de promesa de compraventa de las unidades de dominio privado, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este contrato.
- 1.10. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.** Es el contrato que suscribirá el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., con el objeto de administrar los recursos de los Encargantes interesados en separar una unidad de vivienda del PROYECTO.
- 1.11. **ESTRUCTURADOR Y COORDINADOR:** De acuerdo a lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, con cargo a los recursos administrados por este PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, el proyecto asumirá el costo del contrato con el coordinador general y estructurador del proyecto. El Coordinador General y Estructurador será determinado por el Comité Fiduciario del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ y contratado por la Sociedad Fiduciaria para los proyectos con cargo a los recursos del fideicomiso, para que continúe desarrollando todas las actividades requeridas durante el desarrollo de los patrimonios autónomos derivados y la ejecución de los proyectos, realizando las actividades de articulación y coordinación con los MUNICIPIOS, el DEPARTAMENTO, LOS FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA y las demás entidades relacionadas con el proyecto, para gestionar los asuntos que requiera cada proyecto en su ejecución, y en tal calidad asistirá a los Comités Fiduciaros y estará encargado de programarlas, convocarlas, establecer la agenda de las mismas, los temas y asuntos a tratar y hacer seguimiento a las decisiones allí tomadas y proponer todas las actividades que considere pertinente para la buena marcha de los proyectos, de todo lo cual reportará directamente a los FIDEICOMITENTES. La supervisión del Coordinador General y Estructurador la realizará directamente el Secretario de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca o su delegado, y los pagos los efectuará directamente la Sociedad Fiduciaria con cargo a los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR de acuerdo con la periodicidad y forma de pago establecida.
- 1.12. **PROYECTO:** Para efectos del presente contrato el PROYECTO de vivienda de interés prioritario del Municipio de \_\_\_\_\_ es el conjunto de bienes compuesto por el inmueble transferido, la construcción aportada mediante las inversiones del

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y la construcción aportada mediante la transferencia de costos. Este conjunto de bienes forma parte del activo afecto al patrimonio autónomo. El PROYECTO de Vivienda de Interés Prioritario se denominará “\_\_\_\_\_ MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_”. Estará conformado por un número aproximado de \_\_\_\_\_ unidades de vivienda VIP, distribuidas en una agrupación cerrada (abierta) sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal según sea aprobado en las Licencias de Urbanismo y Construcción, en todo caso se deben construir y entregar las unidades de vivienda con el área construida mínima que sea aprobada por el Comité Fiduciario; empleando los materiales y especificaciones técnicas establecidas en el Anexo Técnico.

La ejecución del PROYECTO incluye la construcción de las obras de urbanismo primarias y secundarias, internas y externas; las adyacentes al predio de acuerdo con las distancias a pavimentar del tramo de la vía de acceso; la ejecución de las conexiones a las redes primarias correspondientes a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía, gas natural y telecomunicaciones, incluyendo los micro medidores, medidores y contadores, la conexión a los mismos en todas y cada una de las viviendas; las zonas comunes, bienes comunales y los equipamientos construidos de uso comunitario y de uso privado de la copropiedad, construidos con las exigencias que establezca la norma, el anexo técnico y las 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 las unidades privadas y el área de estas podrán variar de acuerdo a la coordinación de diseños técnicos y el esquema comercial del PROYECTO, previa aprobación del Comité Fiduciario.

- 1.13. 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.
- 1.14. EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES: Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR los recursos para la construcción del PROYECTO. EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES no serán parte de este contrato.
- 1.15. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO: Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción y no será parte de este Contrato. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, puede ser el mismo FINANCIADOR.
- 1.16. SUPERVISIÓN: Con la entrada en vigencia de la LEY 1796 de 2016 POR LA CUAL SE ESTABLECEN MEDIDAS ENFOCADAS A LA PROTECCIÓN DEL COMPRADOR DE VIVIENDA, EL INCREMENTO DE LA SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES Y EL FORTALECIMIENTO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA QUE EJERCEN LOS CURADORES URBANOS, SE ASIGNAN UNAS FUNCIONES A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, se aplicarán al Contrato De Fiducia Mercantil las siguientes disposiciones:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

**Supervisión Técnica de la Construcción:** Para los efectos Artículo 4 de la Ley 1796 de 2016 que modificó el parágrafo del artículo 18 de la Ley 400 de 1997, Obligatoriedad. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, con una vigencia igual al plazo de duración de las obras establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el correspondiente PAD y de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. En los casos en que en virtud de la existencia de un PATRIMONIO AUTÓNOMO sea el fiduciario en su calidad de vocero y administrador del fideicomiso quien ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, queda previsto para efectos del contrato de fiducia mercantil que el responsable de esta obligación será el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR previa aprobación del COMITÉ FIDUCIARIO del PAD y será quien solicite las licencias y será quien de manera autónoma escoja el profesional encargado de la supervisión técnica de la construcción y asuma su costo con cargo a los recursos del proyecto.

La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos, exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con 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 y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.

La supervisión de que trata el presente, también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la ley para realizar la supervisión técnica. Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto, las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

**Supervisión Técnica para la Revisión de los Diseños:** Para los efectos Artículo 3 de la Ley 1796 de 2016 que modificó el parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el proyecto tendrá la obligación de realizar la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones a construir, realizada a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de esta ley, diferente del diseñador e independiente laboralmente de él, el cual luego de corregidos los ajustes solicitados mediante el Acta de Observaciones emitida por el curador urbano o la dependencia de la administración municipal encargada de la expedición de licencias de construcción, por medio de un memorial dirigido a esta certificará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

1.17. Control y Vigilancia del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituirá el Patrimonio Autónomo Derivado para desarrollar el proyecto de vivienda en cada MUNICIPIO.

El MUNICIPIO ejercerá el control y la vigilancia de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil a través de un supervisor que en este caso corresponderá al Secretario de Hacienda Municipal, quien tendrá como función verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Fiduciaria y ejercerá un control integral sobre el mismo dentro del alcance de esta supervisión que es exclusivamente para los asuntos de orden administrativo, financiero y jurídico del Patrimonio Autónomo Derivado, para lo cual podrá, en cualquier momento, exigir la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

mantener, durante la ejecución del contrato, las condiciones establecidas al momento de su celebración. Es entendido que la supervisión que realice el Secretario de Hacienda no tendrá alcances con respecto a las obligaciones propias de los Fideicomitentes COMERCIALIZADOR Y GERENTE y FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, no obstante, el mismo tendrá a su cargo la supervisión general del Contrato de fiducia mercantil por medio del cual se constituya el PAD, por lo cual podrá verificar el cumplimiento de los estos durante la ejecución del proyecto, sin perjuicio de las demás responsabilidades atribuidas al Secretario de Hábitat y Vivienda, entre otros.

Son funciones del Supervisor del Contrato de Fiducia Mercantil PAD, actuar bajo los siguientes parámetros: 1) Vigilar el cabal cumplimiento de las actividades a efecto de lograr el correcto desarrollo del objeto del Contrato. 2) Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime convenientes sobre el desarrollo del contrato, siempre enmarcadas dentro de los términos del mismo. 3) Certificar la correcta ejecución del contrato y los resultados esperados. 4) Informar oportunamente a los fideicomitentes sobre el desarrollo del Contrato. 5) Recibir y revisar en primera instancia el informe de gestión que deben presentar la Sociedad Fiduciaria, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el Supervisor Técnico Independiente de que trata la Ley 1786 de 2016. 6) Presentar Informes trimestrales del desempeño de sus funciones. 7) Las demás contempladas en el Contrato así como aquellas que fueren necesarias para vigilar el cabal cumplimiento del objeto Contractual. En ningún caso el Supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre las partes, ni de eximir a ninguna de ellas de sus obligaciones y responsabilidades y estará obligado a aprobar y revisar los documentos oportunamente y dentro del menor tiempo posible.

La Sociedad Fiduciaria deberá acatar las órdenes relacionadas con el alcance de sus funciones que le imparta por escrito el Supervisor; no obstante, si no estuviese de acuerdo con las mismas, deberá manifestarlo por escrito ante el Comité Fiduciario que decidirá si son procedentes de ejecutar o no; en caso contrario, responderá solidariamente con él si del cumplimiento de dichas órdenes se derivaran perjuicios para el MUNICIPIO o para los Fideicomitentes.

## 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 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 fideicomitados constituyen un PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO independiente y separado de los patrimonios de las partes 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 fideicomitados.
- 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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

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 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, declara el FIDEICOMITENTE que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil 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 INVERSIONISTA, COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se abstendrá de celebrar

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

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 éste 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.

CLÁUSULA TERCERA - FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO:

3.1. OBJETO. El presente contrato de fiducia mercantil irrevocable tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales la FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- a) En los términos del presente contrato, recibir y administrar el bien inmueble aportado por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, junto con los demás activos aportados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, así como los demás establecidos en el numeral 1.7. de la Cláusula Primera, con el fin de permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- b) Vincular mediante el correspondiente Otrosí al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, que serán las Personas Jurídicas que resulten escogida por el COMITÉ FIDUCIARIO del PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA.
- c) Suscribir los contratos correspondientes, conforme a las instrucciones que para tal efecto imparta el COMITÉ FIDUCIARIO y las condiciones establecidas en el MANUAL OPERATIVO, con el Estructurador y Coordinador y los demás profesionales requeridos. Respecto a los SUPERVISORES TÉCNICOS INDEPENDIENTES estos serán contratados y seleccionados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 1796 de 2016, y conforme a las definiciones dadas por el COMITÉ FIDUCIARIO del PAM. Lo anterior, no eximirá al supervisor técnico independiente en el cumplimiento de cada una de las responsabilidades derivadas de cada una de sus obligaciones y en especial la de entregar informes mensuales de sus actividades de supervisión ante el Comité Fiduciario.
- d) 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.
- e) Por instrucción del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, realizar los desembolsos que éste le solicite relacionados directamente y en forma exclusiva con la construcción total del PROYECTO, su gerencia y la liquidación del fideicomiso, los cuales se contabilizarán en el fideicomiso como un anticipo.
- f) Escriturar las unidades de vivienda privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES del PROYECTO y las demás que surjan del mismo. Las escrituras serán suscritas por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en su Calidad de Constructor, por la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y representante del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO,

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

por el COMPRADOR y por la entidad financiera que otorgó el Crédito Hipotecario, conforme a lo establecido en el MANUAL OPERATIVO.

g) Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con el FINANCIADOR, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.

h) Exigir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR las pólizas establecidas en el presente contrato y requeridas para garantizar el PROYECTO.

i) Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el Patrimonio Autónomo.

j) Permitir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, desarrollar y ejecutar por su propia cuenta un 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. Por lo tanto, las PARTES declaran que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del PROYECTO de vivienda de Interés Prioritario VIP.

k) 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 Social, mediante la expedición de las certificaciones que este requiera para adelantar el trámite ante la entidad correspondiente.

l) Presentar al Municipio de \_\_\_\_\_ y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR el MANUAL OPERATIVO que regirá el Desarrollo del Fideicomiso.

m) Permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE la realización de las preventas del PROYECTO, para lo cual éste, suscribirá un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con el objeto de administrar los recursos de las personas interesadas en separar cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. El punto de equilibrio del encargo fiduciario de preventas se establecerá conforme lo dispone la metodología para el análisis del punto de equilibrio aplicado a proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social que se encuentra descrita en el Anexo Técnico y en ningún caso será inferior al ochenta 80% del total de unidades que conformen cada etapa o sub etapa del Proyecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Ni LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMITENTE APORTANTE, en virtud del presente Contrato, en ningún momento asumen obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, supervisión y desarrollo del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del PROYECTO. Esta obligación estará a cargo 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 TERCERO:** 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,

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

áreas, acabados y especificaciones de las unidades de dominio privado, en los términos establecidos en la Ley 1.480 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 por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO CUARTO: La FIDUCIARIA recibirá por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE los respectivos predios, 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 contrato cuyo valor será, este valor será descontado de los recursos administrados en el fideicomiso previo informe que debe ser entregado al Comité Fiduciario.

Estos bienes serán entregados a título de comodato precario a los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES, 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 se dará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la certificación del punto de equilibrio en las ventas. 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 estará en cabeza del 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 y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la FIDUCIARIA COMODANTE no indemnizará por las expensas que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR haya hecho para la conservación o mejoramiento del bien fideicomitado. 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. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

3.2.1. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR transferirán a la FIDUCIARIA, a título de fiducia mercantil irrevocable, a la firma del otrosí mediante el cual éste se vincule la suma equivalente al uno coma ochenta y cinco por ciento (1,85%) del valor total de las ventas del proyecto para la constitución del presente Patrimonio Autónomo, en las proporciones que lo determinen.

3.2.2. 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 7 del acápite de consideraciones del presente Contrato, en un plazo no mayor a sesenta (60) días contados a partir de la certificación del punto de equilibrio en las ventas. El avalúo catastral actual del lote a transferir será el que certifique el Alcalde del Municipio de \_\_\_\_\_ al momento de su transferencia, y que será tomado para ser contabilizado en el fideicomiso como aporte en subsidio en especie.

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 de \_\_\_\_\_ a favor de cada uno de los beneficiarios de vivienda, sin que este valor haga parte del Cierre Financiero para el pago de la vivienda. El Municipio de \_\_\_\_\_ 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 de la Caja de Compensación Familiar que actúa como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE o para localizar

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

oficinas para las dependencias municipales.

3.2.3. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN 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 contrato de fiducia que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con LA FIDUCIARIA, sino también para con los terceros a quienes el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato; saneamiento éste que constará en las promesas de venta que suscribirá el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias y en los contratos de compraventa que suscribirán LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo acordado en el presente contrato.

3.2.4. ESTUDIO DE TÍTULOS. Una vez constituida la presente fiducia mercantil, LA FIDUCIARIA realizará, por su cuenta o por intermedio de un tercero que deberá ser aprobado por el Comité Fiduciario así como su pago, un estudio jurídico de títulos sobre los bienes inmuebles que transferirá el Municipio de \_\_\_\_\_ al PATRIMONIO AUTÓNOMO, 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 en este acuerdo, o por una autoridad competente.

PARÁGRAFO CUARTO: 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 del contrato por su parte.

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

3.2.5. COMODATO. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR recibirá en comodato a título precario el bien inmueble. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tendrá, respecto de los bienes entregados en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la FIDUCIARIA no indemnizará por las expensas que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR haya hecho para la conservación o mejoramiento de los bienes fideicomitidos. 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.

PARÁGRAFO SEXTO: DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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 Contador del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

3.3. GARANTÍAS. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR constituirán con la suscripción y/o vinculación al presente contrato, a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ Y DEL PAD, una garantía otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, con los siguientes amparos, cuantías y vigencias:

1. Cumplimiento. Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del número de viviendas que conforman el PROYECTO y con una vigencia igual al plazo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el correspondiente PAD y seis (6) meses más.
2. Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales. Por el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del número de viviendas que conforman el PROYECTO, con una vigencia igual al plazo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el correspondiente PAD y tres (3) años más.
3. Responsabilidad Extracontractual. Por una cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del número de viviendas que conforman el PROYECTO, y con una vigencia igual al plazo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el correspondiente PAD.
4. Todo Riesgo Contratista. Por el valor total de las obras de urbanismo y de edificación del proyecto, y con una vigencia igual al plazo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el correspondiente PAD. Deberá ser expedida a la fecha de inicio de la obra, para cada una de sus etapas.
5. Estabilidad y calidad de la obra. En una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del número de viviendas que conforman el PROYECTO, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de recibo definitivo de los trabajos por parte del Departamento de Cundinamarca. Deberá ser expedida a la fecha de recibo de la obra, para cada una de sus etapas.

PARÁGRAFO PRIMERO. EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE deberá constituir y entregar las pólizas de cumplimiento de que tratan los numerales 1, 2 y 3.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR 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 TERCERO. EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, entregarán dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, las correspondientes garantías para su verificación y aprobación.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento en que los seguros solicitados por EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES coincidan con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO. El valor total del número de viviendas que conforman el PROYECTO, se calculará a razón de que cada vivienda tendrá un valor de 70 SMMLV; por lo anterior, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, deberá actualizar anualmente dichos amparos teniendo en cuenta la variación que se efectúe al SMMLV.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

#### 3.4. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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 que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberán colaborar los FIDEICOMITENTES.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del fideicomiso, serán cargados al PROYECTO, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al fideicomiso.

#### 3.5. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del fideicomiso se incrementará con los dineros necesarios 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 de ley de acuerdo con su naturaleza, deberá surtirse, previo visto bueno de los FIDEICOMITENTES mediante notificación a LA FIDUCIARIA, cuando dichos incrementos, sean diferentes a dinero. EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR queda obligado a hacer los aportes derivados del presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la FIDUCIARIA.

Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al fideicomiso y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

#### 3.6. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, 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, impartidas por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, con destino a las siguientes partidas:

3.6.1. 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, 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.

3.6.2. 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.

3.6.3. Las devoluciones que soliciten los COMPRADORES a través del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

PARÁGRAFO: Los desembolsos que se requieran efectuar para atender el servicio de la deuda a favor del FINANCIADOR y/o del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO adquirida para el desarrollo

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

del PROYECTO, sólo podrán efectuarse con cargo a los siguientes recursos:

- a) Los provenientes del ahorro programado, cesantías y recursos propios aportados por los beneficiarios COMPRADORES, además de los subsidios familiares de vivienda y los créditos hipotecarios individuales en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas por parte de los COMPRADORES del PROYECTO.
- b) Los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR.
- c) Los que a título de aportes hagan el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

3.7. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO la FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

- a) La ejecución del PROYECTO.
- b) Obligaciones a favor del FINANCIADOR.
- c) Comisiones de la Fiduciaria.
- d) Desistimientos de ventas a los COMPRADORES.
- e) Beneficios y Utilidades del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

3.8. 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. 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, valor que se ajustará de acuerdo al IPC.

Este beneficio será establecido en el correspondiente otrosí mediante el cual se vincule al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

3.8.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO. A cambio del aporte a título de fiducia mercantil del bien mencionado en el presente contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este contrato de fiducia mercantil, 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 que se exponen a continuación.

3.8.2. BENEFICIOS.

3.8.2.1. Los beneficios para el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y 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 la vinculación al presente Contrato de Fiducia Mercantil y deberá constar en el mismo:

$$BF = VrTV - CGT + Dev^{IVA}.$$

Donde,

BF = Beneficios del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE Y DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

VrTV = Valor Total de las Ventas.

CGT = Costos y Gastos Totales del PROYECTO.

Dev<sup>IVA</sup> = 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 Primario y Secundario, más los Costos Directos e Indirectos de Edificación, más los Costos y Gastos de Administración, de Ventas, de Gerencia y Financieros; sin incluir el Valor de los Predios.

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 documento escrito aportado para la firma del contrato de fiducia mercantil o su vinculación.

La FIDUCIARIA no es responsable por la determinación de la formula antes descrita y la definición de los anteriores porcentajes, ya que ha sido determinada por el DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA y fue aceptada por FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con la presentación de la propuesta y la suscripción del presente contrato, eximiendo a la FIDUCIARIA de cualquier inexactitud que pueda derivar de la misma.

#### CLÁUSULA CUARTA - OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.

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 de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, siempre que se encuentre efectivamente vendido previa certificación del punto de equilibrio para cada una de sus etapas, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes en cuanto a permisos y licencias, la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; así como adelantar la gestión de gerencia, promoción y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del proyecto.

La Caja de Compensación Familiar que actué como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, se vinculará al desarrollo del proyecto junto con las firmas constructoras que se seleccionen de conformidad con los parámetros establecidos en la Invitación Privada, quienes actuarán como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR del proyecto, en cuyo caso se distribuirán las obligaciones aquí establecidas, dejando claramente establecido en el contrato que suscriban entre ellas cada una de las obligaciones aquí relacionadas sin omitir ninguna de ellas.

#### 4.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

Las actividades por ejecutar a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR consisten en:

- 4.1.1 Aportar los documentos requeridos por la Sociedad Fiduciaria y suscribir los documentos necesarios para perfeccionar su vinculación al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria en calidad de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

- 4.1.2 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá acreditar que dispone 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 constructor y/o un cupo de crédito constructor pre aprobado y expedido directamente y en forma inequívoca para el Departamento de Cundinamarca por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, para los proyectos de vivienda VIP Programa Podemos Casa, por al menos el SETENTA POR CIENTO (70%) del Presupuesto del proyecto.
- 4.1.3 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, debe suministrar todos los recursos necesarios para que el Patrimonio Autónomo pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el fideicomiso.
- 4.1.4 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR debe tomar, tramitar y garantizar los créditos para financiar la construcción del PROYECTO, sean provenientes de sus propios recursos o de crédito constructor. De ninguna manera se constituirá garantía inmobiliaria.
- 4.1.5 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del patrimonio autónomo 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 por la FIDUCIARIA, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 4.1.6 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR informará 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 o los FINANCIADORES y el desarrollo del Proyecto.
- 4.1.7 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.
- 4.1.8 Tal como lo dispone el inciso sexto del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, el proyecto asumirá el costo del contrato con el coordinador general y estructurador del proyecto. El Coordinador General y Estructurador será determinado por el Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz y contratado por la Sociedad Fiduciaria en su calidad de vocera y administrador del PAM para todos los proyectos que conforman el Programa Podemos Casa con cargo a los recursos del fideicomiso, para que continúe desarrollando todas las actividades requeridas durante el desarrollo de los patrimonios autónomos derivados y la ejecución de los proyectos realizando las actividades de articulación y coordinación con los MUNICIPIOS, el DEPARTAMENTO y las demás entidades para gestionar los asuntos que requiera cada proyecto, y en tal calidad asistirá a los Comités Fiduciarios y estará encargado de programarlas, convocarlas, establecer la agenda de las mismas, los temas y asuntos a tratar y hacer seguimiento a las decisiones allí tomadas y proponer todas las actividades que considere pertinente para la buena marcha de los proyectos, de todo lo cual reportará directamente a los FIDEICOMITENTES. La supervisión del Coordinador General y Estructurador la realizará directamente el Secretario de Hábitat y Vivienda de Cundinamarca o su delegado y los pagos los efectuara directamente la Sociedad Fiduciaria con cargo a los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR de acuerdo con la forma de pago establecida.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

- 4.1.9 El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR aportará dentro de los cinco días hábiles siguientes a la firma de recibido del lote en comodato la suma en dinero equivalente al uno coma ochenta y cinco por ciento (1,85%) del valor total en proporción al número de viviendas que conforman cada proyecto, dineros equivalentes a la pre-inversión y gastos pre-operativos de obra, comisión fiduciaria, estructuración, diseños y ventas requerida para que el proyecto pueda iniciar las ventas.
- 4.1.10 El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR debe Proporcionar con cargo a sus propios recursos económicos, recursos propios y/o de crédito constructor 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.
- 4.1.11 El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR debe llevar a cabo la gerencia integral del Proyecto, bajo la supervisión del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, 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 obras de urbanismo general y de urbanismo interno y obras de construcción de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto así como llevar a cabo el control del presupuesto y la supervisión de la programación en relación con el mismo.
- 4.1.12 El pago de los impuestos y contribuciones a cargo de los inmuebles vinculados al Fideicomiso. 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.
- 4.1.13 En todo caso los diseños propuestos serán aprobados en primera instancia 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 o las normas que la adicionen o modifiquen, y en segundo lugar por el Comité Fiduciario, previo aval del Comité Interno de Coordinación. Los diseños definitivos aprobados serán de propiedad del patrimonio autónomo y en caso de no llevarse a cabo el proyecto estos pasaran a nombre del Departamento de Cundinamarca renunciando el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a cualquier derecho económico que con ocasión de los mismos pudiera creer que tiene derecho. El contrato será desarrollado y ejecutado con los recursos técnicos y operativos señalados en este contrato y los establecidos en la propuesta del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.
- 4.1.14 Suscribir en calidad de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR el contrato de Encargo Fiduciario de administración para el manejo de las Preventas del Proyecto. Se deberán suscribir contratos de encargo fiduciario para la administración de los recursos provenientes de las preventas, respecto de cada agrupación. Se incluirá como punto de equilibrio para cada una de las agrupaciones, etapas o sub etapas, el resultado del cálculo conforme a la metodología para el análisis del punto de equilibrio aplicado a proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social que se encuentra descrita en el Anexo Técnico y en ningún caso será inferior al ochenta 80% del total de unidades inmobiliarias que conforman cada agrupación representado en el número de cartas de instrucciones suscritas por las personas interesadas en separar las unidades inmobiliarias en el proyecto que realicen la correspondiente vinculación y hayan sido autorizadas por el Alcalde Municipal

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

mediante comunicación escrita debidamente suscrita por el Alcalde Municipal o por quien este delegue dirigida al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

#### 4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR RELACIONADAS CON EL DISEÑO

- 4.2.1 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR debe realizar el diseño arquitectónico, estructurales, eléctricos, hidro sanitarios, paisajísticos y 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.
- 4.2.2 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR debe 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 de la totalidad de las obras de urbanismo internas, como son las obras de adecuación del terreno, las redes de los servicios públicos domiciliarios de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADOS PLUVIAL Y RESIDUAL, ENERGÍA, ALUMBRADO PUBLICO, GAS NATURAL, las vías públicas ancho del perfil vial establecido, así como las vías peatonales internas, los andenes, sardineles, parqueaderos, cicleros, zonas verdes y el cerramiento de la agrupación; conforme con las especificaciones de Anexo Técnico y los lineamientos adoptados por el Comité Fiduciario, siendo claro que su ejecución será desarrollada directamente por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o subcontratada con terceros, en cuyo caso debe dar especial prioridad a las empresas y firmas con domicilio en cada provincia de Cundinamarca según donde se localice el proyecto. Lo anterior siempre y cuando los materiales y suministros cumplan las normas técnicas de calidad y tengan precios competitivos.
- 4.2.3 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, debe realizar los estudios y diseños, obtener los permisos y licencias y realizar la construcción de las unidades de vivienda de interés prioritario en multifamiliares en agrupación cerrada sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal o en todo caso el número de unidades habitacionales que resulten procedentes desarrollar, conforme las disposiciones que las normas urbanas vigentes determinen y que sean aplicables al momento de la radicación formal del proyecto para la tramitación de la respectiva licencia de urbanismo y construcción y/o sus modificaciones o adiciones futuras, incluyendo las redes domiciliarias para conexión a los servicios públicos y los medidores y contadores requeridos, hasta la entrega llave en mano a los hogares COMPRADORES incluyendo las escrituras públicas debidamente registradas a favor de cada uno de los hogares en la oficina de registro de instrumentos públicos y su correspondiente envío y radicación ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 4.2.4 EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, debe realizar los estudios y diseños, obtener los permisos y licencias y construir las obras complementarias para uso de cada copropiedad, es decir los equipamientos comunales construidos, que deben incluir el Salón comunal, el local para el supermercado, las oficinas de administración del conjunto, bodegas, el edificio de portería y recepción, las zonas recreativas, parques y juegos infantiles, senderos peatonales, parqueaderos vehiculares, para motocicletas y el sitio cubierto para los cicleros verticales, los cuartos de basuras, los cuartos técnicos para las plantas de energía, cuarto de máquinas de tanques subterráneos de agua potable con sus equipos hidroneumáticos, el espacio y los ductos para el futuro funcionamiento de la central telefónica y de Citofonía.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

- 4.2.5 En los predios localizados en pisos térmicos de clima templado y cálido y en urbanizaciones de más de doscientas cuarenta (240) unidades, como parte del equipamiento comunal construido se diseñará y construirá una zona húmeda recreativa, conformada por una piscina para adultos, una piscina para niños, terraza contemplativa, quiosco, zonas de duchas y baños para hombres y mujeres, vestieres, zona de BBQ y las piscinas deben contar con sus respectivos cerramientos y equipos de seguridad conforme lo indica la Ley 1209 de 2008 y sus decretos reglamentarios.
  - 4.2.6 Adelantar ante las autoridades competentes las consultas necesarias para verificar el cumplimiento del Proyecto propuesto con las normas urbanísticas y ambientales vigentes.
  - 4.2.7 Elaborar los cuadros de áreas y especificaciones de obra necesarios para la correcta definición del Proyecto
  - 4.2.8 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.
  - 4.2.9 El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, debe 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.
  - 4.2.10 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.
  - 4.2.11 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.
  - 4.2.12 Elaborar y entregar al Departamento de Cundinamarca y a cada MUNICIPIO 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 y en la cantidad suficiente para la correcta construcción del Proyecto.
  - 4.2.13 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.
- 4.3. OBLIGACIONES COMO CONSTRUCTOR A CARGO DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR:

Actuar como constructor de este PROYECTO, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 4.3.1. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR tiene la obligación de ejecutar con plena autonomía técnica y directiva en forma integral los proyectos de vivienda de interés prioritario con cargo a sus propios recursos y/o con recursos provenientes de crédito constructor, 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 puesta en marcha hasta entregar a plena satisfacción de los hogares compradores las unidades de vivienda; al MUNICIPIO las Obras de Urbanismo y las cesiones Tipo A que llegaren a resultar; y a la copropiedad las obras de urbanismo internas, las áreas comunes, equipamientos comunales construidos

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

y las áreas de cesión Tipo B.

- 4.3.2. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR ejercerá 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 esta funciones debe ser presentada ante el COMITÉ FIDUCIARIO y aprobada por éste.
- 4.3.3. La labor de Gerencia de la Obra y Construcción del proyecto la realizará directamente el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.
- 4.3.4. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles fideicomitidos, para el desarrollo del Proyecto.
- 4.3.5. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del Patrimonio Autónomo Derivado y del MUNICIPIO y el Departamento de Cundinamarca, una póliza de seguros bajo las condiciones establecidas en la Invitación Privada y en el presente contrato.
- 4.3.6. Construir las unidades inmobiliarias, zonas comunes y equipamientos comunitarios 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 debidamente soportados, dando cumplimiento al PBOT / EOT de los MUNICIPIOS del Departamento de Cundinamarca o a las normas que lo adicionan, modifican o complementan.
- 4.3.7. 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.
- 4.3.8. Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto del contrato con plena autonomía técnica y directiva.
- 4.3.9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA, el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y los FIDEICOMITENTES APORTANTE y CONSTITUYENTE con los trabajadores contratados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.
- 4.3.10. Comprar o arrendar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales, insumos y equipos necesarios para la construcción.
- 4.3.11. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. En todo caso debe dar prioridad en la contratación del personal a residentes en las Provincias del Departamento de Cundinamarca donde se localice cada proyecto. Lo anterior siempre y

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

cuando cumplan los requisitos mínimos, los perfiles y las competencias establecidos para la vinculación de todo el personal.

- 4.3.12. Contratar el personal que sea necesario para la gestión de promoción y venta del Proyecto. Los contratos laborales se celebrarán entre el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el personal que sea necesario.
- 4.3.13. 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.
- 4.3.14. Los contratos laborales se celebrarán entre el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la Sociedad Fiduciaria, el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y los Trabajadores contratados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR ni de cualquiera de estos con el MUNICIPIO y el Departamento de Cundinamarca.
- 4.3.15. 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 empradizadas
- 4.3.16. Disponer en forma adecuada los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción.
- 4.3.17. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas; y entregar copias de los planos finales al MUNICIPIO.
- 4.3.18. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 4.3.19. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR asistirán a los Comités Fiduciarios y presentar ante el COMITÉ FIDUCIARIO y ante LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMITENTES APORTANTE y CONSTITUYENTE, informes mensuales generales y detallados de todos los aspectos del proyecto, los cuales contendrán como mínimo los siguientes capítulos: a) 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; b) 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; c) Informe comercial y de atención en la sala de ventas; d) 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; e) Informe de ejecución presupuestal, del crédito constructor y de legalización de los centros de costos en la contabilidad del Patrimonio Autónomo; 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; f) Informe de las ventas, recaudos de cuotas iniciales, subsidios y créditos, informe de cartera; g) Informe de los avances del programa de acompañamiento social, cronogramas de capacitación, contenidos y asistencias; e) Informe de peticiones, quejas, sugerencias y reclamos, h) Informe de escrituración y programación de entregas de las unidades privadas a los compradores, i) Informe de contratación y vinculación en el proyecto de mano de obra de personal residente del Municipio y la Provincia; j) Informe de avances y atención de postventas; k) Informe de entregas del proyecto, de áreas de

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

cesión y de liquidación del proyecto y del contrato de fiducia mercantil y los demás que considere necesario el Comité Fiduciario y le sean requeridos.

- 4.3.20. Llevar de manera clara ordenada y concertada con LA FIDUCIARIA, los soportes y documentos base de la contabilidad.
- 4.3.21. Responder ante el Fideicomiso y/o los COMPRADORES por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
  - 4.4.1. **EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto y enviará copia de estas a LA FIDUCIARIA. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA e incluir una cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del contrato de fiducia y una cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR respecto de los vicios redhibitorios y a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto de los vicios por evicción, conforme a los parámetros establecidos en el MANUAL OPERATIVO. Así mismo, deberá incluirse una cláusula en la que se advierte que en el evento de que algún 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.
- 4.3.22. EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR suscribirá, junto con LA FIDUCIARIA, las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del Proyecto, en los términos establecidos en el MANUAL OPERATIVO. En todo caso antes de suscribir cualquier escritura pública de compraventa a favor de los COMPRADORES que adquieren las unidades inmobiliarias, debe contar por parte del MUNICIPIO y/o del Departamento de Cundinamarca con la Resolución de Asignación de los Subsidios Familiares de Vivienda en Especie.
- 4.3.23. 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.
- 4.3.24. 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.
- 4.3.25. EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR queda obligado a 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.
- 4.3.26. Garantizar al Patrimonio Autónomo y a los COMPRADORES, la estabilidad de la obra durante diez (10) años, de acuerdo con las normas legales.
- 4.3.27. 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 los recursos del constructor; para ordenar en debida forma y garantizar el Proceso de la Postventa.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

- 4.3.28. EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR diseñará, elaborará y entregará 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.
- 4.3.29. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el Proyecto. Será responsabilidad y obligación de LA FIDUCIARIA suscribir como titular las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y las demás que se requieran 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 19 del Decreto 1469 de 2010 y sus modificaciones o adiciones.
- 4.3.30. 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.
- 4.3.31. EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR procederá en coordinación con el Administrador Provisional y el 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 la promesa de compraventa y/o reglamento de propiedad horizontal y previa aprobación del Comité Fiduciario.
- 4.3.32. EI FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a realizar la facturación de las ventas del proyecto de construcción, mediante poder especial conferido por LA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD, junto con el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, y en los términos establecidos en el MANUAL OPERATIVO, procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR la respectiva factura de venta. 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 FIDEICOMISO (NOMBRE DEL MUNICIPIO) PODEMOS CASA–FIDUBOGOTÁ S.A. CUNDINAMARCA NIT 800.142.383-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario”.
- 4.3.33. 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.
- 4.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y VENTA DEL PROYECTO.
- 4.4.1. La finalidad del presente contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el PROYECTO y permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, ejecutar un proyecto de vivienda de interés prioritario, 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, los demás decretos reglamentarios y normas concordantes que los

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario que hacen parte del PROGRAMA PODEMOS CASA.

- 4.4.2. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. Una vez se llegue al punto de equilibrio de cada una de las etapas o sub etapas del PROYECTO previa certificación de los mismos, 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 de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes en cuanto a permisos y licencias, la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; así como adelantar la gestión de gerencia, promoción y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del proyecto.
- 4.4.3. EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE debe adelantar la gestión de gerencia, promoción y venta de las unidades inmobiliarias construidas.
- 4.4.4. EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE en la semana siguiente a la firma del contrato de fiducia mercantil de cada MUNICIPIO tendrá un plazo máximo de TRES (3) 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.
- 4.4.5. En caso de que las ventas no alcancen el punto de equilibrio o una vez alcanzado éste no se logre el 100% de las ventas del PROYECTO, se autoriza al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE por un tiempo de cinco (5) meses para que realice un nuevo proceso de convocatoria a fin de lograr la venta del 100% de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO, focalizando en hogares que cumplan los requisitos de cierre financiero establecidos para el PROYECTO y que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE vinculará de manera directa como COMPRADORES del PROYECTO. Si concluido el plazo anterior no se obtiene el punto de equilibrio, la Sociedad Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo restituirá la porción de lote de terreno no desarrollado al FIDEICOMITENTE APORTANTE.
- 4.4.6. EI 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; salvo que sobre cada caso en particular se tenga una autorización previa y expresa por parte del MUNICIPIO.
- 4.4.7. EI 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, para lo cual procederá a identificarlos a través de un sistema biométrico al momento de la separación de la vivienda y antes de la firma del contrato de adhesión al encargo fiduciario de preventas, mediante la toma de fotografías, huellas, datos biográficos y de contacto, escaneo de cédulas de ciudadanía de las personas que conforman cada hogar, los cuales 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.
- 4.4.8. EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE informará 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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

Patrimonio Autónomo, 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, dicha tarjeta tendrá un diseño especial que será aprobado por el Comité Fiduciario.

- 4.4.9. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE solicitará y enviará a la FIDUCIARIA los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO.
- 4.4.10. 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 MUNICIPIO lo reemplazará por un nuevo Comprador de la lista de espera que cumpla con los requerimientos de financiación y pago exigidos. Para el efecto El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR dejarán previstas en los respectivos contratos de promesa de compraventa, las cláusulas de resolución de los contratos frente a los casos señalados y la libertad del prometiente vendedor de firmar nuevo contrato con otro COMPRADOR.
- 4.4.11. 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 Financiera que le otorgue el Crédito Constructor, conforme lo establece el Decreto 1077 de 2015.
- 4.4.12. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA, el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y los FIDEICOMITENTES APORTANTE y CONSTITUYENTE con los trabajadores contratados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

## CLÁUSULA QUINTA – OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

**5.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA.** Son obligaciones de carácter general de la FIDUCIARIA, como vocera y representante legal del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO que se constituye en el presente contrato, las siguientes.

- 5.1.1. Cumplir el objeto del contrato, ejecutándolo de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y dentro del plazo establecido.
- 5.1.2. 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 fideicomiso.
- 5.1.3. Cumplir a cabalidad con las obligaciones propias e inherentes al contrato en las condiciones, modos y plazos determinados.
- 5.1.4. Acatar las instrucciones, que durante el desarrollo del contrato, se impartan por parte del Departamento de Cundinamarca, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y en especial las decisiones adoptadas por el COMITÉ DE FIDUCIARIO del PAD, las cuales deben ser acordes y estar enmarcadas en lo establecido a la firma del contrato de fiducia mercantil.
- 5.1.5. Contar con oficina u oficinas debidamente equipadas, con una plataforma tecnológica Hardware, Software, sistemas de comunicaciones, logística, personal y demás requeridas para atención del cliente y gestión del contrato, entre otros). Esta oficina puede corresponder a la Oficina Principal de la Sociedad Fiduciaria en la Ciudad de Bogotá o a una sucursal más cercana ubicada en Cundinamarca.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

- 5.1.6. De acuerdo con lo establecido de manera general por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Sociedad 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 Fideicomiso y el previo análisis de la calidad general del Fideicomitente, 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 (incluida la modificación efectuada mediante la Circular Externa 007 de 2017), se demostrase que no es viable legalmente aceptar dichas vinculaciones y que la procedencia y origen lícito de los recursos que hagan parte del fideicomiso no cumplen con los parámetros de la citada circular. De lo anterior deberá notificar 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.
- 5.1.7. La Sociedad 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 Superintendencia Financiera, (incluida la modificación efectuada mediante la Circular Externa 007 de 2017), numeral 5.2.1. la Sociedad 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 tales como:
- 5.1.8. 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. 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 inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.
- 5.1.9. Exigir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE las pólizas de seguro requeridas para garantizar el proyecto.
- 5.1.10. Entregar a los compradores lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 5.1.11. La Sociedad 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 Social.
- 5.2. **OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA.** Son obligaciones Especiales de LA FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente contrato, las siguientes:
  - 5.2.1. Recibir a título de Fiducia Mercantil el predio en el que se desarrollará el proyecto y mantener la titularidad jurídica del inmueble que transferirá el FIDEICOMITENTE APORTANTE
  - 5.2.2. Permitir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el Proyecto.
  - 5.2.3. Recibir y mantener en forma separada los recursos económicos transferidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.
  - 5.2.4. Vincular como FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE a la persona Jurídica previamente seleccionada por COMITÉ FIDUCIARIO del PAM para tal fin y una

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

vez que este haya aportado los documentos y aprobadas las evaluaciones realizadas por la Sociedad Fiduciaria en cumplimiento de las normas y políticas relacionadas con el SARLAFT.

- 5.2.5. Vincular como FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a la Sociedad Constructora escogida para tal fin por COMITÉ FIDUCIARIO del PAM y una vez que este haya aportado los documentos y aprobadas las evaluaciones realizadas por la Sociedad Fiduciaria en cumplimiento de las normas y políticas relacionadas con el SARLAFT.
- 5.2.6. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos, recursos propios y/o provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR por parte del FINANCIADOR o los FINANCIADORES con destino al proceso de construcción de las unidades inmobiliarias.
- 5.2.7. Invertir los recursos líquidos afectos al fideicomiso 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 que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de la FIDUCIARIA.
- 5.2.8. Recibir de los adquirentes de las unidades inmobiliarias del proyecto los recursos monetarios provenientes de las separaciones, el ahorro programado, las cesantías, los recursos propios, los subsidios familiares de vivienda de interés social otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y/o por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, por el Departamento de Cundinamarca y los créditos hipotecarios individuales aprobados por las entidades financieras autorizadas por la Superintendencia Financiera, las Cajas de Compensación Familiar y las entidades del sector cooperativo autorizadas por la Superintendencia del Sector Solidario, sin poder negarse a tramitar dichos créditos siempre que estén aprobados en debida forma; en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.
- 5.2.9. Administrar los recursos dinerarios que reciba provenientes de:
  - a) Los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias, que corresponden básicamente al valor de las separaciones y las preventas que pueden realizar con recursos propios, ahorro programado y cesantías en cualquiera de sus modalidades, una vez suscritas las condiciones del Contrato de Encargo Fiduciario de preventas. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo.
  - b) Los créditos que contrate el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES.
  - c) Los desembolsos de los subsidios familiares de vivienda que a los COMPRADORES les 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 de los mismos.
  - d) Los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorguen los FINANCIADORES.
  - e) Los que a título de aportes hagan EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y los FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS Y CONSTRUCTORES.
- 5.2.10. Entregar dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la realización de la primera reunión operativa el Manual Operativo a los FIDEICOMITENTES el cual contendrá los

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

lineamientos generales operativos del FIDEICOMISO de acuerdo con los parámetros que le señale el comité fiduciario y presentarlo para su aprobación, en medio físico y magnético; este Reglamento contendrá, como mínimo, el procedimiento para la realización de pagos, el manejo de los recursos y la forma de contabilización de los aportes.

- 5.2.11. La FIDUCIARIA no asesorará a los COMPRADORES en el trámite de su crédito individual.
- 5.2.12. Entregar a título de comodato precario por documento privado al FIDEICOMITENTE APORTANTE y una vez sea seleccionado el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR la Fiduciaria entregara a este a título de comodato precario por documento privado los bienes inmuebles fideicomitidos para el desarrollo del Proyecto.
- 5.2.13. Rendir los informes mensuales y semestrales de su gestión y los demás que se establezcan en el Reglamento operativo, así como los informes que le sean requeridos para cada una de las reuniones del Comité Fiduciario, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 5.2.14. Mantener los recursos transferidos objeto del contrato en cuenta especial: cuenta corriente en una entidad financiera con calificación AAA vigilada por la Superintendencia Financiera y/o en un Fondo de INVERSIÓN Colectiva por ella administrado a la vista con calificación AAA; de manera que asegure una liquidez suficiente y apropiada para atender los pagos de las obligaciones derivadas del contrato de Fiducia Mercantil que surja de este proceso. 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.
- 5.2.15. Disponer de la capacidad operativa y técnica requeridas para la administración y ejecución del contrato que se pretende realizar, de acuerdo con las obligaciones pactadas. El contrato será desarrollado con los recursos técnicos y operativos señalados en el contrato de fiducia mercantil. Designar un delegado que haga parte del COMITÉ FIDUCIARIO. .
- 5.2.16. Hacer parte del COMITÉ FIDUCIARIO, con voz pero sin voto y, ejercer la Secretaría Técnica del mismo, para lo cual deberá levantar las actas de las reuniones del COMITÉ FIDUCIARIO, 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.
- 5.2.17. Realizar los desembolsos al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, o a quien éste designe, de las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del proyecto, de acuerdo con la comunicación enviada por el representante legal del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. La información de costos incurridos en el Proyecto se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos o transferencia de costos según sea el caso, en el formato que entregue la FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el representante legal y el contador del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. Estos costos los registrará el PATRIMONIO AUTÓNOMO como un crédito a cuentas por pagar al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá reportar mensualmente las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

requiera deberá ser avalado por el representante legal y el contador del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

- 5.2.18. Salvaguardar los activos fideicomitidos para su administración, en orden a asegurar su protección contra actos de terceros. Se entiende que la Sociedad Fiduciaria deberá encargarse de todos los trámites necesarios para salvaguardar los activos del fideicomiso, no obstante al hacer entrega del lote a título de comodato precario por documento privado al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para el desarrollo del proyecto, el fideicomitente se obliga a informar oportunamente a la Sociedad Fiduciaria cualquier acto de terceros, acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento que puedan afectar los derechos y activos del fideicomiso. De igual forma el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasione por su culpa o de terceros a los bienes que conforman en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, siendo de su cargo la indemnización de los perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados. La Sociedad Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de los fideicomitentes en razón de la tenencia y uso que ejerzan sobre los bienes fideicomitidos.
- 5.2.19. Realizar los pagos de acuerdo con lo establecido el Reglamento Operativo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción 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.
- 5.2.20. Efectuar los pagos del servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, de acuerdo con el cuadro cronológico de pagos que se establezca en cada caso con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo financiador o financiadores. Bajo el entendido que el obligado a responder es el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, dado que es el obligado a desarrollar el Proyecto. Estos pagos se atenderán con los recursos provenientes del ahorro programado, cesantías y recursos propios aportados por los beneficiarios COMPRADORES, además de los subsidios familiares de vivienda y los créditos hipotecarios individuales en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas por parte de los COMPRADORES del PROYECTO. Los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR y los que a título de aportes haga EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 5.2.21. Requerir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para que, en caso de insuficiencia de fondos en el fideicomiso, transfiera al patrimonio autónomo los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del FINANCIADOR o los FINANCIADORES.
- 5.2.22. 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. En todo caso el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR será el responsable de facturar las unidades inmobiliarias, 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,

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar, debiendo la Sociedad Fiduciaria desembolsar sólo valores netos.

- 5.2.23. La Sociedad Fiduciaria llevará la contabilidad del fideicomiso en forma separada e independiente de la de la propia Sociedad Fiduciaria y de la contabilidad de otros negocios que administre y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR llevará la contabilidad de costos del proyecto y la reportará a la Sociedad Fiduciaria en forma mensual, dicho reporte debe hacer parte del Informe Mensual de Gestión que debe presentar el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a consideración del Comité Fiduciario.
- 5.2.24. Permitir y facilitar la práctica de auditorías e inspecciones que en cualquier momento se soliciten por parte de la Entidad Contratante o por cualquier entidad de inspección vigilancia y control del Estado.
- 5.2.25. Administrar los dineros que reciba por concepto de las separaciones de las unidades resultantes del proyecto constructivo a los compradores. 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.
- 5.2.26. LA FIDUCIARIA suscribirá las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de la tradición, en su calidad de tradente y como propietario fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles; conjuntamente con el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR quien comparecerá, junto con la FIDUCIARIA, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de compraventa deben ser aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente contrato de fiducia y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR respecto de los vicios redhibitorios y a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto de los vicios por evicción. LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo derivado, procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR la respectiva factura de venta. Escriturar las unidades resultantes del Proyecto constructivo a los Compradores. Para el efecto, el costo que le corresponde al promitente vendedor por la escrituración de las unidades se realizará con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo; si ello no fuere posible, los asumirá el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. Para efectos de esta obligación la Sociedad Fiduciaria solicitará al Departamento de Cundinamarca y al MUNICIPIO 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 antes citadas exenciones 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 FIDEICOMITENTE APORTANTE concurrirá a la suscripción de las minutas para el efecto de lo anterior.
- 5.2.27. Cumplir las demás obligaciones que se establezcan en el documento Condiciones Generales de Selección de la Sociedad Fiduciaria para la Constitución de un Patrimonio Autónomo de Administración Inmobiliaria para desarrollar los Proyectos de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DEL PROGRAMA PODEMOS CASA del Departamento de

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

Cundinamarca, en el correspondiente contrato, en el MANUAL OPERATIVO y que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato.

- 5.2.28. LA FIDUCIARIA quedará obligada a la suscripción en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO 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.
- 5.2.29. Suscribir en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO 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 correspondiente contrato.
- 5.2.30. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente contrato.
- 5.2.31. Mantener los bienes objeto del Contrato de Fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.2.32. 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. Sin perjuicio de 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.
- 5.2.33. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 5.2.34. 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.
- 5.2.35. Facilitar a los FIDEICOMITENTES el ejercicio de su derecho de información.
- 5.2.36. Avisar a los FIDEICOMITENTES la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del Fideicomiso.
- 5.2.37. LA FIDUCIARIA, dentro de los 60 días calendario siguientes al de la terminación del contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.2.38. Llevar la contabilidad del fideicomiso tomando en consideración su calidad de PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 5.2.39. 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.
- 5.2.40. Ser especialmente diligente y oportuna en el desembolso de los costos y gastos del proyecto dentro de los CINCO (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.
- 5.2.41. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.2.42. Terminar el contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

- 5.2.43. Liquidar el fideicomiso dentro del plazo previsto en este contrato.
- 5.2.44. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este contrato 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 por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, Supervisor técnico y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del Proyecto.
- 5.2.45. 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: 1.) Los gastos de administración del fideicomiso, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las comisiones a favor de la FIDUCIARIA; 3) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el FIDEICOMISO, si hay lugar; 4) Los costos directos e indirectos derivados de la construcción del proyecto y las obligaciones que haya con terceros. 5) La utilidad que le correspondiere a los FIDEICOMITENTES.

### 5.3. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.

5.3.1. El fideicomiso y en subsidio el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR contribuirán al pago de la remuneración de LA FIDUCIARIA. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de LA FIDUCIARIA, se descontarán del fideicomiso, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE.

5.3.2. Informar a LA FIDUCIARIA sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitados.

5.3.3. Los FIDEICOMITENTES informarán 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, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) 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. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

5.3.4. Así mismo, manifiestan los FIDEICOMITENTES que con la constitución de esta Fiducia 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 dichos créditos y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

5.3.5. 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, reconvenciones e informaciones.

5.3.6. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Externa No. 029 de 2013, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia, los FIDEICOMITENTES, se obligan a actualizar

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

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.

5.3.7. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas y demás aspectos del PROYECTO. Así las cosas, los FIDEICOMITENTES se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA, 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 tal sentido a los FIDEICOMITENTES.

5.3.8. 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA, al Patrimonio Autónomo Derivado, al MUNICIPIO y al Departamento de Cundinamarca frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de LA FIDUCIARIA directamente o como vocera del Patrimonio Autónomo, o del MUNICIPIO y Departamento de Cundinamarca derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas y demás aspectos del Proyecto. Igualmente el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obligan a asumir todos los costos y gastos en que deban incurrir LA FIDUCIARIA y/o el Departamento de Cundinamarca para atender las reclamaciones presentadas en su contra.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE en todo caso deberá 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. Por lo anterior tendrá a su cargo la presentación de supervisión que dé cuenta de esto, así como también en los que se establezcan las situaciones de incumplimiento del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

#### 5.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE

5.4.1. Ejecutar el objeto y su alcance de acuerdo con lo estipulado en el convenio suscrito entre las partes y en el presente contrato de fiducia mercantil, obrando con lealtad y buena fe en las distintas fases, evitando dilaciones y entrabamientos.

5.4.2. Participar con voz y con voto en el COMITÉ FIDUCIARIO del Patrimonio Autónomo Derivado que se constituye con la celebración del presente contrato.

5.4.3. Atender las sugerencias y condiciones establecidas por el DEPARTAMENTO y los requerimientos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

5.4.4. EL MUNICIPIO en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE se obliga a presupuestar, financiar y ejecutar las obras de urbanismo 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 su propios recursos y de su presupuesto municipal o de las empresas de servicios públicos municipales la Disponibilidad Inmediata y la 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 de vivienda. Sin que se

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

haya cumplido esta obligación por parte de EL MUNICIPIO, no se dará inicio a la obra así se haya cumplido el punto de equilibrio en las ventas.

5.4.5. 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 contrato de fiducia mercantil.

5.4.6. 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.

5.4.7. Transferir a título de Fiducia Mercantil el inmueble al Patrimonio Autónomo Derivado que se constituye con la celebración del presente contrato, el cual cuenta con acceso a todos los Servicios públicos domiciliarios y disponibilidad inmediata de Acueducto, Alcantarillados, Energía, Gas Natural y Aseo para el desarrollo del proyecto. 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.

5.4.8. En los términos del presente contrato, 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 de vivienda, que serán transferidos a título de Fiducia Mercantil, según una cualquiera o varias de las siguientes Alternativas:

- i. El aporte de predios de su propiedad con vocación para desarrollo de vivienda de interés prioritario.
- ii. Por compra directa que del lote efectuó el Municipio y posteriormente lo transfiera a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo.
- iii. Por delegación de la compra del lote por intermedio del Patrimonio Autónomo constituido para el desarrollo de este proyecto de vivienda, previas instrucciones emitidas en debida forma por el fideicomitente.
- iv. Por aporte del lote en atención al trámite de solicitud directa que realice el municipio a las entidades nacionales de que trata el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012.
- v. Permuta del lote por parte del municipio con personas naturales, personas jurídicas, entidades sin ánimo de lucro o patrimonios autónomos ya constituidos.
- vi. Por aporte del Lote por parte del Fideicomitente Inversionista, Constructor del proyecto o fideicomitente comercializador y Gerente del Proyecto.
- vii. Por aporte del Lote como compensación por reparto de cargas y beneficios en el desarrollo de proyectos de construcción, o como cesión anticipada de áreas.
- viii. Por adquisición derivada de cualquier proceso de declaratoria de utilidad pública, compra directa o expropiación por vía administrativa o judicial.

5.4.9. El MUNICIPIO 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.

5.4.10. 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 EOT o en su defecto mediante el ajuste del EOT o a la aplicación de la Ley 1753 de 2015.

5.4.11. 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. Cualquier gasto o costo que sea requerido para el saneamiento del predio que afecte la ejecución del proyecto VIP, estará a cargo

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

de EL MUNICIPIO.

5.4.12. 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.

5.4.13. 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 de vivienda de interés prioritario.

5.4.14. Garantizar que las disposiciones que establecen los Acuerdos del Honorable Concejo Municipal, se cumplan en beneficio del proyecto y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, especialmente lo referido a trámites ante las entidades o despachos municipales y las exenciones de tipo tributario.

5.4.15. Garantizar el acceso al predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda, gestionando las servidumbres, pasos y accesos que sean requeridos por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para desarrollar el proyecto.

5.4.16. 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.

5.4.17. Ejercer por intermedio de la Secretaría de Hacienda la supervisión general del contrato de fiducia mercantil por medio del cual se constituya el Patrimonio Autónomo Derivado.

5.4.18. 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 INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR quien evaluará y vinculará aquellas personas que cumplan con el perfil requerido y demuestren las competencias necesarias para ser contratadas en la ejecución del proyecto.

5.4.19. 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 de Hábitat y Vivienda 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.

5.4.20. Notificar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE el nombre, apellidos, cédulas y datos de contacto de los hogares que fueron seleccionados para ser compradores del proyecto de Vivienda VIP. Entregando los listados y los documentos de los compradores del proyecto debidamente soportado y documentado al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, adicionando la resolución administrativa de otorgamiento del Subsidio Municipal de Vivienda previa al proceso de escrituración de las viviendas.

5.4.21. 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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

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.

5.4.22. El MUNICIPIO 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 contrato de fiducia. Obligación que adquiere no sólo para con la Sociedad Fiduciaria sino también para con los terceros a quienes el patrimonio autónomo derivado transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato; saneamiento éste que constará en las promesas de venta que suscribirá el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con los COMPRADORES de unidades inmobiliarias y en los Actos Administrativos en los cuales se determine los beneficiarios COMPRADORES de los subsidios.

5.4.23. Remitir a la Coordinación del Programa Podemos Casa - Secretaría de Hábitat y Vivienda los informes de avance de gestión de la Sociedad Fiduciaria administradora del Patrimonio Autónomo Derivado, de la Supervisión Técnica Independiente, del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR; además de informar oportunamente sobre cualquier irregularidad o modificación que se presente o requiera llevarse a cabo en desarrollo del mismo.

5.4.24. Formular las sugerencias por escrito sobre los asuntos que estime convenientes en el desarrollo del convenio y del contrato de fiducia mercantil, así como realizar las observaciones pertinentes al desempeño y cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR con ocasión del desarrollo del contrato.

5.4.25. Las demás que tiendan al cumplimiento del objeto del presente convenio y del contrato de fiducia mercantil, las consagradas en la ley, en documentos y anexos que forman parte integral.

## 5.5. OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

5.5.1. Brindar asesoría y asistencia técnica, financiera y jurídica, al MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_ para la gestión, desarrollo y legalización del proyecto de vivienda VIP, en el marco del programa Podemos Casa del Departamento de Cundinamarca.

5.5.2. Realizar la gerencia integral del programa mediante el diseño, gestión y estructuración de las invitaciones para la selección de la sociedad fiduciaria y la suscripción de los contratos de fiducia mercantil, del Fideicomitente Comercializador y Gerente y del Fideicomitente Inversionista y Constructor y del coordinador estructurador del programa, así como el acompañamiento permanente al MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_ en todo lo relacionado con la gestión y desarrollo del proyecto de vivienda.

5.5.3. Diseñar el proceso de convocatoria para la selección de los hogares por parte del MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_, acompañar el proceso y realizar los cruces y auditorías respectivas hasta la determinación y selección de los hogares beneficiarios por parte del Alcalde del MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_.

5.5.4. Las consagradas en la ley y las demás que se establezcan en el Contrato de Fiducia Mercantil.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

## 5.6. INDEMNIDAD.

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR declaran indemne a LA FIDUCIARIA, al Patrimonio Autónomo y a los FIDEICOMITENTES APORTANTE y CONSTITUYENTE de cualquier situación de carácter administrativo, judicial o de otra índole que pudiese derivarse de su actuación con ocasión del desarrollo del Proyecto y, en general, de cualquier situación que se derive de este contrato, que sean presentadas en contra del FIDEICOMITENTE APORTANTE, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del Fideicomiso y se obliga a salir en su defensa por 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 INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. - FIDUBOGOTÁ y del FIDEICOMISO, 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 al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. En defecto de lo anterior, autoriza a la FIDUCIARIA a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

## CLÁUSULA SEXTA - DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO:

6.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos de los FIDEICOMITENTES, además de los consagrados en la ley los siguientes:

- 6.1.1. Que se realice por parte de la FIDUCIARIA las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.
- 6.1.2. Solicitar la remoción de la FIDUCIARIA cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- 6.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

CLÁUSULA SÉPTIMA – DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de la FIDUCIARIA, además de los consagrados en la Ley, los siguientes

7.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración, la cual será facturada al presente Fideicomiso:

7.1.1. Una suma fija mensual equivalente al Cero coma cuarenta y cinco por ciento (0,45%) del total de las ventas presupuestadas del PROYECTO. Si el valor presupuestado inicialmente de las ventas se incrementa, incluyendo el monto por el cual se entreguen unidades no vendidas a los FIDEICOMITENTES, se aumentará la comisión fiduciaria en el mismo porcentaje. La comisión se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será descontada del Fideicomiso, del porcentaje que le corresponda el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR por concepto de beneficio. Sin embargo en ausencia de recursos en el Fideicomiso, deberá ser el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE quien aporte los recursos para cubrir el pago.

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – CUNDINAMARCA.

7.1.2. Los recursos serán invertidos en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA, y 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 7.1.1. se causará, liquidará, facturará y descontará de los recursos del fideicomiso en forma mensual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral 7.1.2. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo de la respectiva cartera colectiva.

PARÁGRAFO TERCERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA OCTAVA – GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO: Serán gastos con cargo al fideicomiso, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato fiduciario, tales como impuestos, tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del fideicomiso. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del PROYECTO, los honorarios del estructurador y coordinador, por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del fideicomiso.

8.1. 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, de acuerdo con lo pactado en el presente contrato.

8.2. La FIDUCIARIA, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, otorgada con la firma del presente contrato, en los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las comisiones, los descontará del PATRIMONIO AUTÓNOMO, DERIVADO adicionalmente:

- A. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del Fideicomitente, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial. En caso que no existan recursos en el fideicomiso, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR aportará los recursos necesarios para el efecto.
- B. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE 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.

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 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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

FIDUCIARIA solicitará los recursos 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 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 INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente Contrato, 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.

**CLÁUSULA NOVENA – COMITÉ FIDUCIARIO.** Para efectos de la coordinación de todas las actividades mencionadas en este contrato y la adopción de la totalidad de las decisiones relacionadas con la ejecución del contrato, las PARTES integrarán un COMITÉ FIDUCIARIO, máximo órgano de decisión del contrato y a través del cual se impartirán instrucciones a LA FIDUCIARIA.

## **9.1. CONFORMACIÓN.**

Este comité estará compuesto por cuatro miembros quienes tendrán voz y voto, i) Un (1) representante del FIDEICOMITENTE APORTANTE quien lo presidirá, cuando el Alcalde de \_\_\_\_\_ no pueda asistir el Comité lo presidirá la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de \_\_\_\_\_, ii) El Secretario de Hábitat y Vivienda del Departamento de Cundinamarca, o su delegado, y (iii) Un (1) representante del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, (iv) Un (1) representante del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

La FIDUCIARIA asistirá como invitada con voz pero sin voto, LA FIDUCIARIA quien efectuará las labores de la Secretaría del COMITÉ. El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros. Igualmente deberá ser invitado el Coordinador Estructurador y el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE de la construcción del PROYECTO, o quien haga sus veces, según aplique.

El FIDEICOMITENTE APORTANTE designará mediante acto administrativo los delegados de la administración municipal como integrantes del Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Derivado que sea constituido.

## **9.2. REUNIONES Y CONVOCATORIA:**

**Reuniones y Convocatoria:** Reuniones ordinarias: Las reuniones ordinarias se realizarán cuando menos una vez al mes, en el lugar que definan los FIDEICOMITENTES. 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 mediante comunicación escrita remitida a la dirección que para el efecto hayan registrado ante LA FIDUCIARIA.

**Reuniones extraordinarias:** El Comité Fiduciario podrá reunirse de manera extraordinaria en cualquier momento cuando las circunstancias lo ameriten o lo estimen conveniente todos sus miembros.

**Reuniones no presenciales:** El Comité podrá deliberar y decidir en reuniones no presenciales de la

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

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.

### **9.3. SESIONES Y DECISIONES DEL COMITÉ FIDUCIARIO PAD:**

**Quórum.** El Comité Fiduciario deliberará con todos los miembros que lo conforman, y de acuerdo a lo establecido en el respectivo reglamento.

**Mayorías.** El Comité Fiduciario decidirá válidamente por unanimidad de los miembros que lo conforman.

**Presidente y Secretario.** El Comité Fiduciario tendrá un Presidente que será el representante del FIDEICOMITENTE APORTANTE y un Secretario que será LA FIDUCIARIA.

La Sociedad Fiduciaria llevará y conservará las actas de la reunión, las cuales serán suscritas por los participantes.

La presencia de sus miembros es obligatoria para el Quórum y se regulará conforme lo indicado en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mediante el cual se constituya el respectivo PAD.

El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros. Igualmente podrá ser invitado el Supervisor Técnico del contrato o contratos que sean objeto de discusión en la respectiva sesión.

### **9.4. SECRETARÍA DEL COMITÉ FIDUCIARIO PAD**

La sociedad fiduciaria será la encargada de adelantar la secretaria del comité, para lo cual deberá llevar a cabo la convocatoria a todas las sesiones previa instrucción del fideicomitente 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.

**Actas.** Como prueba de la realización de la reunión, las personas que asistieron, así como los temas discutidos y las decisiones adoptadas se dejará constancia en un acta elaborada por LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se realice el COMITÉ FIDUCIARIO, la cual deberá ser suscrita por el Presidente y el Secretario.

### **9.5. FUNCIONES: Son funciones del COMITÉ FIDUCIARIO:**

- 1** Definir las políticas, reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mediante el cual se constituya el PAD, y por ende, del PROYECTO.
- 2** Aprobar el Manual Operativo del PAD, el cual contendrá como mínimo, el procedimiento para la realización de pagos, del manejo de los recursos y la forma de contabilización de los aportes.
- 3** Aprobar las actas de las reuniones del Comité Fiduciario.
- 4** 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 vivienda resultantes o aumentos en el los metros cuadrados a construir. En ningún caso el valor final de las ventas de las unidades de vivienda de interés prioritario ejecutadas en el proyecto podrá exceder la suma equivalente a setenta (70) smmlv.
- 5** 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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

se deberá tener previo concepto y aprobación del COMITÉ INTERNO DE COORDINACIÓN, GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PRECIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA DEPARTAMENTAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO PARA AHORRADORES “PODEMOS CASA”, 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.

- 6 Aprobar los lineamientos para la ejecución de las obras de urbanismo 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 PRECIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA DEPARTAMENTAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO PARA AHORRADORES “PODEMOS CASA”, 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.
- 7 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, con la suscripción del correspondiente CONTRATO u OTROSÍ en el cual se realice su vinculación; para lo cual se deberá tener previo concepto y aprobación del COMITÉ INTERNO DE COORDINACIÓN, GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PRECIOS Y PROYECTOS PROPUESTOS PARA DESARROLLAR EN ELLOS EL PROGRAMA DEPARTAMENTAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO PARA AHORRADORES “PODEMOS CASA”, 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.
- 8 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, con la suscripción del correspondiente CONTRATO u OTROSÍ en el cual se realice su vinculación.
- 9 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 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.
- 10 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 por parte de la Sociedad Fiduciaria.
- 11 Solicitar cuando lo considere, evaluar y aprobar los informes mensuales que deben ser presentados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, según corresponda, la SUPERVISIÓN TÉCNICA y LA FIDUCIARIA ante el Comité Fiduciario y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar, velando especialmente por el control de costos, tiempos y especificaciones definidas.
- 12 Velar por la normal y buena ejecución de las etapas del PROYECTO.
- 13 Recomendar y sugerir diferentes alternativas de gestión frente al cumplimiento del contrato

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

de fiducia mercantil.

- 14 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.
- 15 Aprobar la venta de una parte de las unidades 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 lo estime conveniente.
- 16 Decidir la liquidación anticipada del FIDEICOMISO.
- 17 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 el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, según corresponda, y a la Supervisión Técnica o quien haga sus veces, la rendición de informes de gestión y de cuentas.
- 18 Establecer las condiciones necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del proyecto inmobiliario.
- 19 En general, impartir instrucciones a la Sociedad Fiduciaria que sean necesarias para el adecuado funcionamiento y cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario.

El Comité Fiduciario se reunirá como mínimo con una periodicidad mensual en la Alcaldía Municipal donde se desarrolle el proyecto, o en la Sede de la Gobernación de Cundinamarca o en las Oficinas de la FIDUCIARIA, de conformidad con la citación que para tal efecto realice cualquiera de sus miembros, mediante comunicación enviada por correo electrónico o escrita dirigida a la última dirección electrónica o física registrada en la Sociedad Fiduciaria. El Comité Fiduciario podrá realizar reuniones virtuales o teleconferencias, pero en todo caso levantarán actas de las reuniones que se celebren bajo esa modalidad, las cuales deberán ser suscritas por todos los miembros del Comité Fiduciario, de lo contrario no producirá efectos las decisiones adoptadas por el Comité Fiduciario en esta modalidad de reuniones

#### CLÁUSULA DÉCIMA - VIGENCIA DEL CONTRATO:

10.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA. La vigencia del presente contrato se inicia con la suscripción del Acta de Inicio, la aprobación de las pólizas de cumplimiento por parte del Municipio de \_\_\_\_\_.

10.2. DURACIÓN. El presente contrato tendrá un término de duración de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses, y en todo caso, se podrá extender hasta por \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses más para su liquidación luego de concluida la etapa de construcción y entrega de las unidades de vivienda. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo y se proceda a su liquidación.

El proyecto tendrá un plazo de ejecución igual al de la duración del Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituya el Patrimonio Autónomo Derivado mediante el cual se ejecutará el proyecto y se liquidará en el mismo acto en el cual se liquide el convenio interadministrativo suscrito con cada MUNICIPIO; y para efectos del mismo se tendrán en cuenta los siguientes términos: El plazo de la etapa de Pre factibilidad, que será de hasta DOS (2) meses prorrogables

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

por Un mes más previa solicitud motivada para cada proyecto en particular por parte del Fideicomitente Inversionista y Constructor, fase durante la cual se deben acometer por cuenta y riesgo del 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 vivienda, 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 del Patrimonio Autónomo Matriz 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 mes más previa solicitud motivada para cada proyecto en particular por parte del Fideicomitente Inversionista y Constructor, 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, durante el primer mes de esta fase se suscribirá el otro si 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 Sociedad 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.

El Fideicomitente Inversionista y Constructor podrá iniciar la ejecución de las obras a su riesgo si lo considera pertinente y cuenta en su 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.

El plazo oficial para la Etapa de Construcción de las obras de los Proyectos de VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO 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, el proyecto podrá ser ejecutado por sub etapas, así:

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.

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. 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 CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

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.

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.

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.

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 vivienda propuestas para la fase 1 del programa Podemos Casa en determinado 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 para acometer la ejecución de una nueva etapa de dicho proyecto, la cual se sujetará en todo a las condiciones previamente establecidas en el contrato de fiducia mercantil.

10.3. TERMINACIÓN. Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

- 10.3.1. El vencimiento del término máximo legal autorizado.
- 10.3.2. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 10.3.3. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
- 10.3.4. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO de Construcción.
- 10.3.5. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los COMPRADORES de unidades inmobiliarias.
- 10.3.6. Por terminación del Contrato de Fiducia Mercantil mediante la cual se constituyó el FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA.
- 10.3.7. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
  - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula vigésima tercera del presente contrato.
  - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE y/o del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR a sus obligaciones
  - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión FIDUCIARIA por un período consecutivo de dos (2) meses.
  - 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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

causas.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

1. La liquidación del contrato de fiducia tendrá una duración máxima de 5 meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.
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 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en el numeral 6.2.46. de la Cláusula Sexta.
3. La rendición final de cuentas deberá entregarse dentro de los 60 días corrientes siguientes a la fecha de terminación del contrato. 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.
4. Si los FIDEICOMITENTES no acuden para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por LA FIDUCIARIA, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

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 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 o del correspondiente otrosí.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los 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 no fuere posible la ubicación de los FIDEICOMITENTES con el propósito de restituirle los recursos económicos 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. En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación de los FIDEICOMITENTES con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el Patrimonio Autónomo, los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitados, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el Patrimonio Autónomo, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. 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.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO QUINTO. EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** se obliga a presentar a LA FIDUCIARIA previamente a la liquidación del presente CONTRATO DE FIDUCIA, 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 al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO. Mientras EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR no haya cumplido ésta obligación, el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO no podrá ser liquidado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO:

Para la interpretación de este contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que los FIDEICOMITENTES puedan ejecutar el PROYECTO inmobiliario, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. LA FIDUCIARIA ejecutará este contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de LA FIDUCIARIA, con relación al Fideicomiso, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

#### CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA- 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 de Vivienda de Interés Prioritario del Municipio de \_\_\_\_\_, 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. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa de enajenación de las unidades privadas del PROYECTO.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, 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 del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.

**PARÁGRAFO TERCERO.** LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el bien inmueble fideicomitado, 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 FIDEICOMITENTES, sin que exista solidaridad legal o contractual con la FIDUCIARIA, en los términos del presente contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO:

Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y los generados por la tradición jurídica de los bienes al PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO, así como los de su terminación, liquidación y posterior

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

transferencia a los FIDEICOMITENTES, serán asumidos en su totalidad por los FIDEICOMITENTES, y se entenderán como costos del PROYECTO.

#### CLÁUSULA DECIMA SEXTA - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

De común acuerdo, los FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA manifiestan que el presente contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente contrato. Los FIDEICOMITENTES, y LA FIDUCIARIA modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los COMPRADORES requerirán de su previo consentimiento y autorización.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA - CESIÓN DEL CONTRATO:

Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, del COMITÉ FIDUCIARIO DEL PAD 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses de comisión FIDUCIARIA.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA.

Los FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente contrato que su situación financiera actual y la proyectada les permiten y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente contrato. Para efectos del presente contrato 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 DÉCIMA NOVENA – VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE:

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

19.2. 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 - NOTIFICACIONES:

20.1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1. EI FIDEICOMITENTE APORTANTE:  
MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

2. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE

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

Dirección:

Teléfono:

3. EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR

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

4. La FIDUCIARIA:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

Teléfono: 3485400

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

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – 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 SEGUNDA - 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 Financiación del Terrorismo – SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

Financiera de Colombia.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA - LEGISLACIÓN APLICABLE:**

LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores el presente contrato 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 VIGÉSIMA QUINTA – PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.**

PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - CONFLICTO DE INTERÉS**

La suscripción del presente contrato 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.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA - GESTIÓN DE RIESGOS**

La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al 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 VIGÉSIMA NOVENA – CLÁUSULA PENAL: Para el caso de incumplimiento de una o varias de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, las partes convienen y facultan a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD con la firma del presente contrato a exigir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR 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 PAD 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 PAD podrá exigir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR la indemnización total de los perjuicios causados.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- 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 CLAUSULA PENAL prevista en la cláusula anterior, y así mismo facultan a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD para hacer efectiva la referida clausula penal, así:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

1) La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO e informe de supervisión presentado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, remitirá al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR 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, o del incumplimiento de una o varias de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR según el caso, aportando las evidencias que así lo soporten y requiriendo al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR las explicaciones correspondientes.

En caso de que pena se aplique al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO e informe de supervisión del PAD, así como de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, remitirá al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE 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, o del incumplimiento de una o varias de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE según el caso, aportando las evidencias que así lo soporten y requiriendo al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE las explicaciones correspondientes.

2) EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, o el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, contará con cinco (5) días hábiles a partir del recibo de la comunicación anterior, para presentar por escrito sus explicaciones.

3) Si LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD, mediante el Comité Fiduciario del PAD, encuentra que las explicaciones no tienen justificación o que no corresponden a lo ocurrido en desarrollo del contrato y que el retraso en la ejecución total o parcial de las obligaciones adquiridas en virtud del presente CONTRATO hacen exigible la CLÁUSULA PENAL determinará los días de retraso y el monto de la cláusula penal según corresponda.

4) Las partes convienen que facultan a LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD para hacer efectiva la cláusula penal, quien deberá comunicar la decisión al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, previo concepto e instrucción del Comité Fiduciario.

5) EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, podrá reclamar ante LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD por la medida dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación de la medida. Si la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD no acoge los argumentos presentados por EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, 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 PAD tenga pendientes para ser realizados a favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, 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 de este contrato otorga el Contratista en consonancia con las reglas del Código Civil.

6) Por tratarse de una obligación clara, expresa y exigible a cargo del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y GERENTE, según corresponda, que presta mérito ejecutivo, la CLAUSULA PENAL podrá ser

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA, Y EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

cobrada por LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del PAD directamente al contratista o a la aseguradora a través de los procedimientos legalmente previstos para ello.

Para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil dieciocho (2018).

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

LA FIDUCIARIA,

\_\_\_\_\_  
Alcalde Municipal  
MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CAROLINA LOZANO OSTOS

- i) En su calidad de: En su calidad de Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
- ii) En su calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – CUNDINAMARCA.