Saba-en8379

MINUTA DEL CONTRATO

FIDECOMITENTE APORTANTE	:	MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA
FIDECOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR GERENTE		CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S
REPRSENTANTE LEGAL	:	PABLO ECHEVERRI JARAMILLO
IDENTIFICACION	:	71.735.076 de Medellín
FIDUCIARIA	:	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
NIT	:	800.142.383-7
REPRSENTANTE LEGAL	:	ANDRES NOGUERA RICAURTE
IDENTIFICACION	:	80.503.834 de Bogotá
OBJETO	:	SELECCIÓN DE LA FIDUCIARIA PARA CONSTITUIR EL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO "VILLA MARIANA", EN EL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA, CUNDINAMARCA
PLAZO DE EJECUCIÓN	:	VEINTICUATRO (24) MESES
VALOR	:	SETENTA Y OCHO MILLONES TREINTA Y OCHO MIL OCHOSCIENOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($78.038.844) M/CTE
SUSCRIPCIÓN	:	ZIPAQUIRÁ, 13 JUL 2022

Entre los suscritos Por una parte **WILSON LEONAR GARCÍA FAJARDO**, mayor de edad, domiciliado en Zipaquirá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80'541.477 expedida en Zipaquirá Cundinamarca, actuando en calidad de Alcalde y como tal representante legal del Municipio de Zipaquirá, elegido el veintisiete (27) de octubre de 2019, con credencial expedida por la Registraduría Nacional del Estado Civil del cuatro (04) de noviembre de 2019 y Acta de Posesión del primero (01) de enero de dos mil veinte (2020) de la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 314 de la Constitución Política de Colombia y debidamente autorizado para celebrar contratos y convenios por el artículo 52 del Acuerdo Municipal No. 021 de fecha ocho (8) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) expedido por el Concejo Municipal de Zipaquirá, y debidamente facultado por el artículo 50 numeral 4 del acuerdo 05 de 13 de abril de 2011 quien para efectos de este contrato se denominará EL MUNICIPIO O FIDEICOMITENTE APORTANTE, Por la otra, **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S,** sociedad de naturaleza comercial constituida mediante escritura pública 0000001 del 02 de enero de 2008 de la notaría 15 de Medellín, según consta en el certificado de existencia y reorientación legal, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONSTA, CONSTRUTOR GERENTE**, con Nit 900.192.711-6 representada legalmente por **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.735.076 de Medellín; De otra parte, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** quien en adelante se denominará sociedad fiduciaria sociedad comercial Anónima de carácter privado constituida mediante escritura pública 3187 del 30 de septiembre de 1991 de la notaría 11 del círculo de Bogotá según consta en el certificado de existencia y reorientación legal, con Nit 800.142.383-7 representada legalmente por el señor **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, identificado con cédula de ciudadanía número

80.503.834 de Bogotá.

Hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION**, previa observancia y aplicación estricta en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y con base en las siguientes consideraciones:

I. La Constitución Política de Colombia, entendida como norma suprema y fundamental de la que se desprende toda la normatividad jurídica aplicable en el territorio nacional, ha establecido como fin esencial del Estado en el artículo segundo (2) lo siguiente: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes…", lo cual se logra entre otros a través de la prestación de los distintos servicios que presta el estado a sus habitantes.

II. Que el artículo 51 de la Constitución Política, consagra: *"Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".*

III. Que mediante La ley 3ª de 1991 creó el sistema Nacional de Vivienda de Interés Social como mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social.

IV. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, las entidades municipales podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.

V. Así mismo la ley 1469 de 2011 en el art 27 que modifico el art 5 de la ley 3 de 1961, dispuso que la construcción de vivienda es una acción conducente para la obtención de una solución de vivienda.

VI. En el mismo sentido el artículo 18 de la Ley 1469 de 2011, establece lo siguiente: "Las entidades del orden nacional, departamental, municipal y distrital, y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 o en las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan."

VII. Que mediante la ley 1537 de 2012 se establecen y regulan los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna y en el artículo segundo se indica que las entidades territoriales deben promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés prioritario así como promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución

de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad, entre otros.

VIII. Que el artículo 41 de la ley 1537 de 2.012 dispone que —Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público (...) podrán transferir a título gratuito a FONVIVIENDA, a los patrimonios autónomos que este, FINDETER o las entidades que establezca el Gobierno Nacional así como las entidades territoriales, constituyan (...) los bienes inmuebles fiscales de su propiedad o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen".

IX. Que, con base en la norma anterior, es viable que el Municipio transfiera como aporte el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N º 176-151793, denominado lote 28 con cedula catastral No 00-0-0004-3646-00, para desarrollar el proyecto de vivienda denominado lote 28 y previsto en el plan de Desarrollo Municipal programa No. 37

X. Que el artículo 3 de la mencionada ley, indica el alcance de la coordinación entre la nación y las entidades territoriales, entre otro, en los siguientes aspectos: a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los Departamentos y Municipios" y "b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de vivienda de interés social o interés prioritaria". Esto en la medida que quienes tramiten y soliciten los subsidios cumplan con los requisitos de los entes que los otorgan y adicionalmente el Municipio ha dispuesto entregar un subsidio representado en el predio que se aporta para el proyecto.

XI. El Articulo 6 de la Ley 1551 de 2012, estable que son funciones y corresponde a los Municipios: 7. "*Procurar la solución de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes del municipio, en lo que sea de su competencia, con especial énfasis en los niños, las niñas, los adolescentes, las mujeres cabeza de familia, las personas de la tercera edad, las personas en condición de discapacidad y los demás sujetos de especial protección constitucional*"; así mismo: "*11. Promover el mejoramiento económico y social de los habitantes del respectivo municipio, fomentando la industria nacional, el comercio y el consumo interno en sus territorios de conformidad con la legislación vigente para estas materias*".

XII. Que, el decreto 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, en el que entre otros asuntos, definió la Vivienda de Interés Social (VIS) como *"Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas"*, la vivienda de interés prioritario (VIP), como *"aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas"*; así como ordeno lo relacionado con el subsidio de vivienda y los programas de vivienda, los recursos y demás ítems relacionados, con el fin de procurar suplir el déficit de vivienda, en la población, en condiciones dignas.

XIII. De igual forma el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 973 de 2.005, en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbano y Rural,

establecen que pueden ser oferentes de Planes de Vivienda: las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonio Autónomo administrado por una sociedad fiduciaria, legalmente habilitado para establecer el vinculo jurídico directo con los familias postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda..., de igual forma establece que las labores de promoción o gestión de planes o programas podrán ser desarrolladas directamente por el oferente, o por terceros que desempeñen el rol de operadores o gestores del plan.

XIV. La ley 1955 de 2019 establece el tope de las viviendas de interés social prioritario es de 90 SMLMV.

XV. La necesidad de una vivienda digna se encuentra incluida en la Declaración Universal de Derechos Humanos (articulo 25), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (articulo 11), la Convención Internacional La Declaración Universal de Derechos Humanos sobre la Eliminación de todas las Formas de adoptada en 1948, afirma en el párrafo 1 del articulo Discriminación Racial (articulo 5), la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (articulo 14) y la Convención sobre los derechos del niño (articulo 27). La Declaración sobre el Derecho al Desarrollo también contiene una referencia al respecto (articulo 8); así mismo, en la Comisión de Asentamientos Humanos y el Comité Preparatorio 11 en Nairobi, en abril y mayo de 1995, todos los países acordaron que el objetivo de lograr una vivienda adecuada para todos reviste gran importancia y es preciso esforzarse por conseguirlo.

XVI. El derecho a la vivienda contiene unos elementos que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, considera deben ser involucrados en los análisis para considerar que una familia acceda al derecho a una vivienda adecuada, siendo ellos: "1) Seguridad jurídica de la tenencia; 2) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; 3) Precios razonables, 4) Vivienda habitable, 5) Acceso a la vivienda, 6) Ubicación, 7) Adecuación cultural. Todos ellos desarrollados en el estudio previo que forma parte integral del presente contrato.

XVII. Que mediante la ley 2079 de enero 14 de 2021, que dicta disposiciones en materia de vivienda y hábitat, reconoce la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado y en el artículo segundo adopta los objetivos de la misma, que revisten para este proceso suma importancia, además menciona en el parágrafo del artículo segundo de la citada norma que es "deber del Estado, promover las políticas, planes y estrategias adecuadas, que garanticen la disminución progresiva del déficit habitacional".

XVIII. Que el acuerdo 012 de 2013, en el articulo 64 señala: "vivienda de interés social, Para el Municipio de Zipaquirá es fundamental la definición de orientaciones que encaminen el desarrollo de programas de vivienda de interés social enfocados a suplir el déficit interno de vivienda, para el logro de dicho propósito, se adopta como estratega principal, la habilitación de suelo apto para el desarrollo de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario para suplir la demanda habitacional de la población más pobre de Municipio, con control y manejo cuidadosos en la adquisición de los proyectos de vivienda, de manea que se privilegie el acceso a demanda local, respecto de demandas provenientes de la región.

XIX. Que mediante el Plan de desarrollo Zipaquirá, ciudad de los servicios y las oportunidades 2020 – 2023, se trazó la línea No. 3 *Zipaquirá, verde y sostenible,* en la que se identificó, para su efectiva realización el *"Derecho a la*

vivienda, los servicios públicos, el espacio público, la ciudad ordenada, al ambiente sano", mediante el programa *"Vivienda digna "Calidad de vida",* como una acción efectiva para la disminución de la pobreza que garantice el *"acceso a mejoramientos de vivienda y vivienda prioritaria de las familias vulnerables en Zipaquirá"*, mediante la construcción de 500 unidades de vivienda prioritaria y contemplo el programa No. 37: ***Vivienda digna "Calidad de vida",*** que estableció como objetivo: *mejorar hábitat de familias con soluciones de vivienda que mejoren su calidad de vida,* sustentado en que *"el contar con vivienda propia disminuye los niveles de pobreza impactando directamente en la calidad de vida de las familias, es por esta razón que se tendrá en cuenta y se priorizara la población que reside en el municipio de Zipaquirá con un tiempo mínimo de permanencia, madres cabeza de hogar, hogares con personas con discapacidad, hogares con niños y adultos mayores y Víctimas del Conflicto Armado". Que además contempla el desarrollo del siguiente proyecto estratégico: "Construcción de vivienda de interés prioritario."*

XX. Que mediante Acuerdo Municipal N 23 de fecha 29 de diciembre de 2020, el Concejo Municipal realizo un ajuste excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial, incorporando al perímetro urbano del Municipio el área localizada en suelo rural suburbano con destino exclusivo a la construcción de vivienda de interés prioritaria, en el predio de propiedad del Municipio e identificado con número de matrícula N º 176-151793, denominado lote 28 con cedula catastral No 00-0-0004-3646-00, predio que se identificó como zona apta y viable urbanística y financieramente para adelantar el proyecto de vivienda, para cumplir con la meta prioritaria del Plan de Desarrollo Municipal.

XXI. Que el predio antes citado es de propiedad del Municipio y fue adquirido mediante la escritura pública N 2455 del 30 de diciembre de 2015, de la Notaria 1 del círculo de Zipaquirá, con una cabida superficial de 10.585,12 m2, entregado en dación de pago por parte del señor CAMILO VARGAS PARDO así: pago de plusvalía, cesiones obligatorias, cesión obligatoria - aporte terminal, impuesto de delineación urbana, predio que tiene un área construible equivalente al 58% aproximadamente del total de su área.

XXII. Que mediante el esquema de Administración Fiduciaria la Administración Municipal de Zipaquirá garantizará el manejo y administración adecuada de los recursos destinados para el proyecto bien sea que se trate de los aportes del municipio representado en el lote de terreno, como los propios de los hogares beneficiarios representados en sus ahorros programados, sus cesantías, cuotas iniciales, los subsidios familiares de vivienda que les otorguen las cajas de compensación familiar o el Gobierno Nacional y los créditos hipotecarios que deben obtener, así como el Crédito Constructor si a ello hay lugar. Resguardando todos los recursos para garantizar que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares. Igualmente permitirá que el proyecto se desarrolle en su totalidad pues adquiere mediante el Patrimonio Autónomo la personería jurídica necesaria para lograr este propósito.

XXIII. Que para los efectos del presente contrato, la construcción del proyecto de vivienda será única y exclusivamente responsabilidad del Fideicomitente, inversionista y constructor, quien estará encargado de realizar la construcción cumpliendo con la normatividad técnica indicada en el pliego de condiciones de la LP N 013 de 2021 y sus anexos.

XXIV. Que se encuentra viable, legal y necesario el suscribir un contrato de fiducia mercantil para la constitución de un patrimonio autónomo de administración inmobiliaria para desarrollar el proyecto de vivienda de interés social prioritario "Villa Mariana" en el Municipio de Zipaquirá; con el fin de contar con los servicios de una Sociedad Fiduciaria, bajo criterios técnicos adecuados y con la suficiente diligencia que se requiere de los mismos y con el personal completamente idóneo, calificado y competente para el desarrollo óptimo y eficiente de las diferentes actividades a su cargo.

XXV. Que mediante la resolución N 473, el Municipio selecciono a la Sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S,** para que actué como FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y desarrolle por su propia cuenta el proyecto de vivienda de interés prioritario "Villa Mariana", para lo cual se constituirá el presente patrimonio autónomo.

XXVI. Que igualmente se adelantó la selección de la sociedad fiduciaria, según lo cual, mediante la resolución No. 051, el Municipio selecciono a la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en los términos del artículo 2.2.1.2.3.3.1 NUEMRAL1 DEL DECRETO 1082 DE 2015, concordante con los estipulado en el artículo 6 de la ley 1537 de 2012 concordante con lo estipulado en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, siendo necesario suscribir el presente contrato de Fiducia mercantil para desarrollar el proyecto de vivienda en el Municipio de Zipaquirá.

XXVII. Por lo anterior, las partes celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, el cual se regirá por las siguientes cláusulas

Por lo anterior, las partes celebran el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

Cláusula 1 - Definiciones

Las expresiones utilizadas en el presente Contrato con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son utilizados. Otros términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015 y de acuerdo al significado establecido en los pliegos de condiciones. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

DEFINICIONES	
Contrato	Es el presente acuerdo de voluntades
Fideicomitente Aportante del predio	MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA
Fideicomitente Inversionista, Constructor Gerente	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S
Entidad Fiduciaria	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Patrimonio Autónomo	Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA –**

	ZIPAQUIRA VILLA MARIANA. Es el PATRIMONIO AUTÓNOMO en aplicación de lo dispuesto en la Ley

Cláusula 2 - Objeto del Contrato

El objeto del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable tiene por finalidad constituir un patrimonio autónomo en desarrollo de las cuales la entidad fiduciaria deberá cumplir su gestión, de acuerdo a las especificaciones técnicas detalladas en los Estudios Previos y los Pliegos de Condiciones, las cuales hacen parte del presente contrato.

Cláusula tercera- Declaraciones de las partes

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. Por disposición de los FIDEICOMITENTES, la etapa de preventas del PROYECTO será adelantada a través del presente contrato fiduciario, por lo cual LOS FIDEICOMITENTES declaran que las referencias al "contrato de Encargo Fiduciario de Preventas" contenida en los pliegos de condiciones, corresponderán al Periodo preoperativa contenido en el presente contrato.
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 de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.
4. ORGANIZACIÓN. FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Los FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.
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 de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo

Cláusula cuarta - Finalidad del Fideicomiso:

El contrato de fiducia mercantil tiene por objeto constituir un patrimonio autónomo afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo del cual la FIDUCIARIA y los FIDEICOMITENTES deberán cumplir su gestión:

1. Recibir el lote lote de terreno: inmueble, identificado con la dirección lote 28, con cédula catastral N 25-899-00-00-00-00-0004-3646-0-00-00-0000, con matrícula inmobiliaria N 176-151793. El cual será transferido a título de fiducia mercantil.
2. Vincular como fideicomitente inversionista, constructor y Gerente a la constructora CAPITAL BOGOTA S.A.S, seleccionado previamente por parte del Municipio.
3. Poseer, tener y administrar los recursos dinerarios que reciba

- De los compradores por los partes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias previa selección por parte del Municipio de Zipaquirá, que corresponden básicamente al valor de las separaciones y las preventas que son realizadas con ahorro previo en cualquiera de sus modalidades, una vez suscritas las condiciones de la subcuenta del patrimonio Autónomo.
- Del crédito que contrate el FIDECOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE con el financiador o los financiadores.
- De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPADORES les otorgue el financiador
- De los que a título de aportes haga el FIDECOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- Transferir las unidades privadas del proyecto de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDECOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE con los recursos del patrimonio Autónomo, si los hubiere en las condiciones que se acordaren con el respectivo financiador.
- Por instrucción del FIDECOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE, impartida con la firma del presente contrato, realizar los desembolsos que solicite el FIDECOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE para el desarrollo del proyecto, los cuales se contabilizaran en el fideicomiso como un anticipo.
- Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para este efecto e este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo.
- Permitir al FIDECOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE, desarrollar y ejecutar por su propia cuenta un proyecto de vivienda de interés social de acuerdo con lo previsto en los literales b y c del artículo 58 de la ley 388 de 1997, numeral 9 del artículo 207-2 Estatuto tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituya o modifiquen, por lo tanto, las partes declara que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominada VIILLA MARIANA.

PARAGRAFO PRIMERO. La fiduciaria en virtud del presente contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del proyecto.

PARAGRAFO SEGUNDO. La fiduciaria no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del proyecto VIILLA MARIANA, esta obligación estará a cargo de FIDECOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE.

PARÁGRAFO TERCERO: fases del proyecto:

FASE DE PARQUEO: Comprenderá el periodo entre la constitución del presente **FIDEICOMISO,** la transferencia del **INMUEBLE,** hasta que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** notifique el inicio del desarrollo del **PROYECTO** junto con la certificación emitida por la **FIDUCIARIA,** de haberse cumplido las condiciones de giro establecidas en el contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** de la primera etapa del **PROYECTO** que celebre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la **FIDUCIARIA,** se estima que esta fase sea de 6 meses, pero pueden ser prorrogables.

FASE INMOBILIARIA: Siempre y cuando finalice la **FASE DE PARQUEO** y se cumplan las condiciones de giro en el Contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** del **PROYECTO,** comenzará a regir esta fase a fin de permitir el desarrollo del **PROYECTO,** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos regulados en el objeto del presente **CONTRATO** se estima que esta fase sea de 18 meses, pero pueden ser prorrogables.

Cláusula Quinta - TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCION DEL PATRIMONIO AUTONOMO

Para efecto de constituir el Patrimonio Autónomo, EL FIDEICOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE, transferiría a la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil irrevocable, dentro de los diez días hábiles siguientes a la firma del presente documento la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($500.000.000,00 M/CTE para la constitución del patrimonio autónomo.

EL FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR aportara el capital de trabajo suficiente para el desarrollo del proyecto, de manera adicional a los demás aportes establecidos en el presente contrato.

La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización o transferencias de costos según corresponda, para lo cual será necesario que la información respectiva sea remitida y este suscrita por el representante legal de y el contador del FIDEICOMITENTE, INVERSIONSITA Y CONSTRUCTOR

PARÁGRAFO PRIMERO. AL PATRIMONIO AUTONOMO que por este documento se constituye, ingresara (i) los bienes y recursos que transfieren y entregue el FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR (ii) Una vez cumplidas las condiciones de giro, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto durante el periodo preoperativo. (iii) Los recursos entregados por los promitentes compradores bajo las respectivas promesas de compraventa durante el periodo operativo. (iv) Los recursos correspondientes a subsidios en dinero, en caso de que los hubiere. (v) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementaran el fidecomiso.

PARAGRAFO SEGUNDO. Queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTE, recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al proyecto durante el periodo preoperativo o de los promitentes compradores durante el periodo operativo.

El fideicomitente aportante transferirá a título de fiducia mercantil el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado como lote de terreno: inmueble, identificado con la dirección lote 28, con cédula catastral N 25-899-00-00-00-00-0004-3646-0-00-00-0000, con matrícula inmobiliaria N 176-151793, adquirido mediante la escritura pública N 2455 del 30 de diciembre de 2015, de la Notaria 1 del círculo de Zipaquirá, única y exclusivamente para efectos del desarrollo del proyecto. El valor del lote a transferir será por la suma de CINCO MIL NOVENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($5'091.442.720) M/CTE. 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, previa sus instrucciones y por la Resolución de Asignación del Subsidio proferida por la Alcaldía de Zipaquirá a favor de cada uno de los beneficiarios de vivienda y su equivalente se incorporará al valor por unidad de vivienda en SMLMV.

PARAGRAFO TERCERO. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USOS Y APROVECHAMEINTO DEL BIEN INMUEBLE. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que el bien inmueble que transferirá al patrimonio autónomo se encuentra libre de limitaciones al dominio, salvo lo mencionado en el parágrafo de la presente clausula, 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 solo para con la FIDUCIARIA si no también con los terceros a quienes el patrimonio Autónomo transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato, saneamiento este que constara en las promesas de venta que suscribirá el FIDECOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE con los compradores de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo acordado e el presente contrato.

PARAGRAFO CUARTO. La FIDUCIARIA por instrucción por el FIDEICOMITENTE APORTANTE entregara al FIDEICOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE en comodato a título precario el bien inmueble transferido. El FIDEICOMITENTE, INVERSIONSITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE 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 indemnizara por las expensas que el FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE haya hecho para la conservación o mejoramiento del bien fideicomitido. El FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de los bienes que se prestan por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

PARAGRAFO QUINTO. Duración del contrato de comodato tendrá una duración igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEXTO. Prohibición de cesión del contrato de comodato. Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, salvo expresa autorización de las partes.

PARAGRAFO SEPTIMO: Obligaciones del comodatario

Una vez sea transferido el bien inmueble con el cual se ha de incrementar el patrimonio autónomo que por este acto se constituye, El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR recibirá en custodia y tenencia material del mismo en comodato a título precario a fin de que pueda desarrollar sobre el mismo todos los estudios, diseños y obras que requerirá para adelantar las obras del proyecto,

- No darle al inmueble objeto del comodato u uso diferente al que corresponda para el desarrollo del proyecto
- No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita del comodante, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
- Notificar a FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso, de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio libre tenencia por parte de cualquier tercer.
- Restituir a FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso, la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por FIDUCIARIA BOGOTA S.A.., como vocera y administradora del Fideicomiso, Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
- Permitir que FIDUCIARIA BOGOTA S.A. o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián del bien objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bien. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que del bien objeto de comodato, ante FIDUCIARIA BOGOTA S.A., ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dicho bien se le dé

La FIDUCIARIA no indemnizará por las expensas que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR haya hecho para la conservación o mejoramiento del bien fideicomitido. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del bien que se presta por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del objeto prestado de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

Los FIDEICOMITENTES se obligan 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.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasione por su culpa o de terceros al bien que conforma el PATRIMONIO AUTONOMO, 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 el bien fideicomitido.

Cláusula Sexta – DESCRIPCION DEL PROYECTO: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.1 del estudio previo, el proyecto tendrá el siguiente alcance:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de vivienda de interés prioritario del Municipio y que será desarrollado por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, estará conformado por un número no menor a Cuatrocientos ochenta (480) unidades de vivienda, distribuidas en torres de apartamentos cada una sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal de manera independiente, en todo caso se deben construir y entregar Apartamentos Tipo de 45,00 m² de área construida mínima y apartamentos atípicos en primer piso mínimo de 40 m2; empleando los materiales y especificaciones técnicas establecidas en el Anexo Técnico.

El Inversionista Constructor, deberá efectuar una proyección y los diseños arquitectónicos y técnicos para el citado número de viviendas.

La ejecución del proyecto incluye la construcción de las obras de urbanismo primarias y secundarias, dentro del predio; sin incluir las obras de urbanismo que comprometan cargas generales urbanas, como son el acceso al predio y las redes de acueducto y alcantarillado externas, ya que este tipo de obras son asumidas por el municipio.

La ejecución de las redes primarias y secundarias correspondientes a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía, gas natural y telecomunicaciones, incluyendo los 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 y las licencias de urbanismo y construcción y el pliego de condiciones.

Parágrafo. Los hogares beneficiados asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar establecido en las respectivas promesas de compraventa lo siguiente: los medidores y derechos de conexión del servicio público domiciliario de Gas Natural.

Y de otra parte el constructor deberá realizar la adquisición e instalación de un gasodoméstico una estufa de gas de dos hornillas, para certificar el medidor, que será debidamente instalado por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente. Será obligación de cada comprador asumir los costos de los derechos de conexión y del medidor.

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:
Las obras objeto de la presente Licitación Pública estarán ubicadas en un área de terreno de 10.585,12 m2 aproximadamente, terreno de propiedad del Municipio de Zipaquirá,

Ubicado en la Vereda Pasoancho, Lote 28 (Incorporado al suelo Urbano con acuerdo Municipal N° 23 de 2020), Cédula Catastral: 00-00-0004-3646-000, con Matricula Inmobiliaria No. 176-151793.

OBJETO Y FINALIDAD DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:
Mediante la constitución de un Patrimonio Autónomo la Administración Municipal pretende garantizar el buen manejo y la administración adecuada de los recursos destinados para el proyecto de vivienda de interés prioritario; sean éstos los aportes del municipio representados en el lote de terreno, como los propios de los hogares representados en sus ahorros programados, sus cesantías y cuotas iniciales, los subsidios familiares de vivienda que les otorguen las cajas de compensación familiar o el Gobierno Nacional y los créditos hipotecarios que deben obtener, así como el Crédito Constructor o la financiación que debe aportar el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente Resguardando todos los recursos para garantizar que se destinen a la construcción y entrega de las viviendas a satisfacción de los hogares beneficiados. Igualmente, a que el proyecto se desarrolle en su totalidad. Bajo ninguna condición podrá el constructor hipotecar el predio aportado por el Municipio para el proyecto.

El contrato de fiducia mercantil irrevocable tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO, en desarrollo de las cuales la FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión.

La Fiduciaria recibirá y administrará el inmueble donde se desarrollará el proyecto de vivienda, el cual será transferido por el Municipio a título de Fiducia Mercantil de parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, junto con los demás activos aportados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.

El predio: Se trata de un lote de terreno de 10.585,12 m2 aproximadamente, terreno de propiedad del Municipio de Zipaquirá, Ubicado en la Vereda Pasoancho, Lote 28 (Incorporado al suelo Urbano con acuerdo Municipal N 23 de 2020), Cédula Catastral: 00-00-0004-3646-000, con Matricula Inmobiliaria No. 176-151793, el cual deberá transferirse a título de fiducia mercantil;

El Municipio, de forma concomitante con la protocolización de la escritura pública transferirá el predio identificado antes al Patrimonio Autónomo y la FIDUCIARIA recibirá el predio en el estado en que se encuentra y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez los entregará a título de comodato precario por documento privado al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 siguientes del Código Civil.

Vincular como Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente a la Persona Jurídica seleccionada por el Municipio, para lo cual se requiere la selección de la sociedad Fiduciaria.

Recibir, poseer, tener y administrar los recursos que reciba por concepto de:

- Los recursos aportados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente provenientes de recursos propios o del crédito constructor que contrate con el FINANCIADOR o FINANCIADORES.

- 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 que pueden realizar con recursos propios, y/o aportes y/o cesantías y/o ahorro programado en cualquiera de sus modalidades, una vez cumplidas las condiciones del Contrato de Encargo Fiduciario. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo.

- Los desembolsos de los créditos individuales obtenidos por los beneficiarios y/o subsidios que les sean otorgados.

- Los que a título de aportes haga El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.

El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE deberá 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.

Las promesas de compraventa con cada uno de los beneficiarios vinculados al Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario serán suscritas por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, previa autorización impartida por el Comité Fiduciario y previa revisión de la minuta establecida, para dichas promesas por parte de la fiduciaria.

Cláusula Séptima. Documentos técnicos del proyecto:

De acuerdo con los anexos que hacen parte del proceso, los siguientes son los documentos técnicos del proyecto:

1. Copia del Acuerdo No. 023 de fecha Diciembre 29 de 2.020. *"Por medio del cual se hace un ajuste excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zipaquirá- Cundinamarca, adoptado mediante el acuerdo N 012 de 2013 "Por el cual se modifica excepcionalmente el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zipaquirá, adoptado mediante el Acuerdo N 012 de 2000 y ajustado mediante el Acuerdo N 008 de 2003" y se dictan otras disposiciones, incorporando al perímetro urbano del Municipio de Zipaquirá un predio localizado en suelo rural suburbano para la construcción de vivienda de interés prioritario*".
2. Acuerdo Municipal N 05 del 13 de abril de 2011, *"POR EL CUAL SE DEFINE LA POLITICA PUBLICA DE HABITAD Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*
3. Escritura pública N 2455 de fecha 30 de diciembre de 2015, otorgada en la notaría primera del círculo de Zipaquirá.
4. Concepto de Norma Urbana contenido en el certificado Nº 131 – 2021, fechado el 15 de abril de 2021, emitido por la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL de Zipaquirá, en el cual se indica que se puede ocupar el 0,60% del área total del predio, índice de construcción del 3.0% y una altura máxima de 6 pisos.
5. Certificado de uso de suelo N 758 de fecha 27 de julio de 2021, que determina que el uso principal es residencial, vivienda de interés prioritario, vivienda multifamiliar – agrupación de vivienda multifamiliar.

6. Folio de Matricula Inmobiliaria 176-151793 del predio expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá
7. Certificación catastral N 25-8999-0224-CC2021 emitida por la Secretaria de Hacienda Municipal de fecha 11 de agosto de 2021.
8. Paz y salvo N 2021-003709 expedido por la secretaria de Hacienda Municipal de fecha 05 de agosto de 2021.
9. Certificado por concepto de contribución de valorización municipal de fecha 5 de agosto de 2021.
10. Certificado de banco de proyectos de fecha 11 de noviembre de 2020 del proyecto denominado "Implementación vivienda digna "Calidad de Vida" del Municipio de Zipaquirá- Cundinamarca", código BPIN 2020258990078.
11. Certificación expedida por la Secretaria de Planeación el 05 de noviembre de 2020 en la que consta que el predio no se encuentra categorizado como zona de protección de recursos naturales.
12. Certificación expedida por la Secretaria de Transporte y Movilidad del 05 de noviembre de 2020, en la que consta que el predio cuenta con acceso y elementos complementarios que garantizan la conexión con el centro urbano del Municipio y su zona rural dada la proyección vial de la avenida Bicentenario, vía arterial en doble calzada.
13. Certificado de disponibilidad del servicio de energía eléctrica caso N 128679350 de fecha 4 de noviembre de 2020, en la que ENEL CODENSA indica que esta en condición de suministrar el servicio de energía eléctrica al predio destinado para este proyecto.
14. Certificados de Disponibilidad de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillados y Aseo, de Zipaquirá de fecha 17 de noviembre de 2020- T.R.D. 208.2.21.1, en la que se indica que cuenta con disponibilidad de servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo.
15. Estudio de Títulos.
16. Avalúo comercial N 079 de fecha julio 14 de 2021 elaborado pro la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
17. Actas de reunió Fondo Municipal de Vivienda.
18. Decreto Municipal Nº 179 de julio 23 de 2021" Por el cual se abre convocatoria para participar el proyecto de vivienda de interés social prioritario en el marco del Plan de Desarrollo "Zipaquirá ciudad de los servicios y las oportunidades 2020-2024", programa 37. Vivienda Digna calidad de vida" y se dictan otras disposiciones".
19. Levantamiento topográfico

Cláusula Octava – Desarrollo del Proyecto. El proyecto se desarrollará en dos periodos: i) Preoperativo, ii) operativo, cuyo alcance es el siguiente:

8.1. Preoperativo. Parqueo tienda una duración de 6 meses

8.2. Operativo. Construcción está estimada en 18 mese

Cláusula novena – Obligaciones de las Partes

OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

1. Recibir y administrar el inmueble donde se desarrollará el proyecto de vivienda, el cual será transferido por el Municipio a título de Fiducia Mercantil de parte del

FIDEICOMITENTE APORTANTE, para permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.

2. Vincular como fideicomitente inversionista constructor y gerente a la constructora CAPITAL BOGOTA S.A.S, el cual fue seleccionado previamente por parte del Municipio de Zipaquirá.
3. Entregar a título de comodato precario por documento privado al FIDEICOMITENTE IVERSIONISTA, GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien tendrá, respecto del bien entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2203 siguientes del Código Civil.
4. Recibir, poseer, tener y administrar los recursos que reciba por concepto de:

- Los recursos aportados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente provenientes de recursos propios o del crédito constructor que contrate con el FINANCIADOR o FINANCIADORES.
- 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 que pueden realizar con recursos propios, y/o aportes y/o cesantías y/o ahorro programado en cualquiera de sus modalidades, una vez cumplidas las condiciones del Contrato de Encargo Fiduciario. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo. (i)
- Los desembolsos de los créditos individuales obtenidos por los beneficiarios y/o subsidios que les sean otorgados.
- Los que a título de aportes haga El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.

5. Convocar el comité fiduciario, que se reunirá y dará las autorizaciones necesarias al desarrollo del proyecto cuando a ello haya lugar.
6. Suscribir conjuntamente las Escrituras de las unidades de vivienda privadas del PROYECTO en su calidad de vocera y representante del Patrimonio Autónomo.
7. Atender el servicio de la deuda adquirida por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente con el FINANCIADOR, con los recursos del Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR.
8. Exigir al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente las pólizas de cumplimiento, salarios y prestaciones sociales, de todo riesgo, responsabilidad civil extracontractual y de calidad y estabilidad de las obras requeridas para garantizar el proyecto.
9. Recibir de los adquirentes de las unidades inmobiliarias del proyecto, los recursos monetarios provenientes del ahorro programado, cesantías, recursos propios, subsidios de vivienda, de interés social otorgaos por la entidad competente.
10. Permitir al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE 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 9 del artículo 207-2 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 que se constituya es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de Interés Prioritario denominado "Villa Mariana" en el Municipio de Zipaquirá, Cundinamarca.

11. Presentar al Municipio y al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente el Reglamento Operativo que regirá el Desarrollo del Fideicomiso.
12. Citar al primer comité fiduciario y presentar a este el e reglamento operativo del fideicomiso para su aprobación.
13. Mantener los recursos transferidos objeto del contrato en cuenta especial: cuenta corriente en una entidad financiera con calificación AAA vigilada por la superintendencia y/o en una cartera colectiva abierta a la vista con la calificación AAA, para atender los pagos de las obligaciones derivadas del contrato de fiducia mercantil. No obstante, queda claro que es obligación del fideicomitente inversionista, constructor y Gerente garantizar que el flujo de caja del proyecto sea apropiada suficiente y garantice las obligaciones y compromisos que demande la construcción y ejecución del proyecto.
14. Disponer de la capacidad técnica y operativa requeridas para la administración y ejecución del contrato que se precedente realizar, de acuerdo con las obligaciones pactadas.
15. Salvaguardar los activos fideicomitidos para su administración, en orden a asegurar su protección contra actos terceros, se entiende que la 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 al fideicomitente inversionista, constructor y Gerente para el desarrollo del proyecto, el fideicomitente se obliga a informar oportunamente a la fiduciaria cualquier actos a terceros, acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento que puedan afectar derechos y activos del fideicomiso. De igual forma, el fideicomitente inversionista, constructor y Gerente deberá impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasione por su culpa o de terceros, a los bienes que formen parte del patrimonio autónomo, siendo de su cargo la indemnización de los perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados. La fiduciaria no tendrá responsabilidad aluna por la gestión de los fideicomitentes en razón de la tenencia y usos que ejerzan sobre el bien fideicomitido.
16. Realizar el pago de acuerdo con lo establecido en el manual operativo, dentro d los cinco (05) días hábiles siguientes a la recepción de la documentación requerida para tal efecto.
17. Exigir los documentos soporte para los pagos de conformidad con el manual operativo.
18. La fiduciaria llevara la contabilidad del fideicomiso en forma separada e independiente de la propia entidad fiduciaria y de la contabilidad de otros negocios que administre y el fideicomitente inversionista, constructor y Gerente llevara la contabilidad de costos del proyecto y la reportara a la fiduciaria en forma mensual.
19. Participara en las reuniones que determine el Municipio de Zipaquirá y de la mismas se levantaran las respectivas actas, igualmente deberá presentar los informes que le sean requeridos para cada una de ellas.
20. Permitir y facilitar la práctica de auditorías que en cualquier momento que se soliciten por parte de la entidad contratante por cualquier entidad de inspección y vigilancia y control del Estado.
21. Rendir los informes con la periodicidad y en los términos que se establezcan en el manual operativo.
22. Constituir las pólizas de cumplimiento con las exigencias de estos términos de referencia.

23. La responsabilidad que adquiere la fiduciaria es de medio y no de resultado, conforme al artículo 1243 de código de comercio y por lo tanto responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión, además, la fiduciaria solo será responsable y el alcance se remite a la administración de los bienes entregados. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor 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.

Son obligaciones del Fideicomitente aportante con respecto al INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE DEL PROYECTO:

1. Designar y ejercer la supervisión general del contrato.
2. Designar a su propio costo el Supervisor o Interventor Técnico de las actividades y operaciones contempladas en las obligaciones del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
3. Transferir a título de fiducia mercantil el inmueble en el que se realizará el Proyecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 5.2 de la Circular Externa 046 de 2008 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. 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, CONSTRUCTOR Y GERENTE para desarrollar el Proyecto.
5. El Municipio de Zipaquirá certifica que el predio que se transferirá al Patrimonio Autónomo cumple con todas las normas sobre usos del suelo para vivienda de interés prioritario y social, 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 el precio del avalúo comercial se encuentra dentro de los parámetros financieros que permiten el cierre financiero del proyecto y hacen viable su ejecución.
6. Garantizar que las disposiciones que establecen los Acuerdos del Honorable Concejo Municipal de Zipaquirá se cumplan en beneficio del proyecto y del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.
7. Participar con voz y con voto en el comité Fiduciario del Fideicomiso, el cual presidirá.
8. Realizar las observaciones pertinentes al desempeño y cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE con ocasión del desarrollo del contrato.
9. Formular las sugerencias por escrito sobre los asuntos que estime convenientes en el desarrollo del contrato.
10. Designar y asumir el costo del Interventor Técnico si se considera necesario del proyecto.
11. Notificar el nombre y apellidos y datos de contacto de los hogares BENEFICIARIOS del proyecto de vivienda denominado "Villa Mariana". Entregando los listados y los documentos de los beneficiarios del proyecto debidamente soportado y documentado al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, adicionando la Resolución

Administrativa de otorgamiento del Subsidio Municipal de Vivienda previa al proceso de escrituración de las viviendas.

12. Expedir la norma urbana para el futuro trámite y expedición de las licencias de urbanismo y construcción.
13. Expedir la Certificación donde se indique que la vivienda es de interés prioritario, para los fines de que trata el parágrafo del artículo 1 del Decreto 2088 de octubre 9 de 2012, reglamentario de los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, 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 citado Decreto que dispone: En concordancia con lo establecido en el artículo 39 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 al acto sometido a calificación y registro.45
14. Realizar el contrato o acto correspondiente de transferencia del bien inmueble a la fiduciaria a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a la firma del presente contrato, previa obtención de la autorización del concejo municipal, si llegado el plazo anterior no se da cumplimiento a la presente obligación, el contrato se resolverá de manera automática, por lo que la Fiduciaria se entenderá liberada de sus obligaciones, y adquiere el derecho, y así lo manifiestan las partes, de proceder a terminar y liquidar el presente contrato.
15. El Alcalde Municipal se obliga a suscribir las escrituras públicas de transferencia del dominio a favor de los hogares beneficiarios, en su condición de fideicomitente aportante.
16. El Municipio debe construir las vías externas necesarias para acceder al proyecto de vivienda y adelantar las gestiones y trámites para la construcción de las redes externas que garanticen la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado

<u>Son obligaciones del Fideicomitente Aportante con respecto a la sociedad Fiduciaria, las siguientes</u>:

1. Ejercer la supervisión general del contrato.
2. El FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá a título de fiducia mercantil irrevocable, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble ya identificado, en un plazo no mayor a sesenta (60) días contados a partir de la firma del contrato de fiducia, única y exclusivamente para efectos del desarrollo del Proyecto, en los términos del *lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y de acuerdo al* ***CONTRATO,*** *el* ***FIDEICOMITENTE APORTANTE*** *transferirá la propiedad del inmueble destinado a la ejecución y desarrollo del* ***PROYECTO,*** *a título de fiducia mercantil irrevocable a la* ***FIDUCIARIA*** *en calidad de vocera y administradora del* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO*** *que se constituye con el presente contrato.".*
3. Participar con voz y voto en el COMITÉ FIDUCARIO del patrimonio Autónomo que se constituya con la celebración del presente contrato.
4. Certificar que el predio que se trasferirá al patrimonio Autónomo cumple con todas las nomas sobre usos de suelo para vivienda de interés prioritario, está localizado en zonas de riesgo medio y alto o riesgo de no mitigable. N tiene ningún tipo de afectaciones graves, ni gravamen, anticresis o falsas tradiciones y cuenta con las

disponibilidades de servicios públicos de alcantarillado sanitario y pluvial de acueducto y aseo.
5. Entregar a título de comodato precario por documento privado al FIDECOMITENTE INVERSIONISTA Y CIONSTRUCTOR el bien para el desarrollo del proyecto.
6. Transferir a título de fiducia mercantil el inmueble de su propiedad para ejecutar el proyecto.
7. Garantizar el acceso al predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda, gestionando las servidumbres, pasos y accesos que sean requeridos por el FIDECIMITETE INVERIONSITA Y CONSTRUCTOR para desarrollar el proyecto.
8. Garantizar la seguridad del predio y entregarlo libre de ocupaciones o perturbaciones a la propiedad.
9. Formular las sugerencias por escrito sobre los asuntos que estime convenientes en el desarrollo del proyecto del contrato de fiducia mercantil, así como realizar las observaciones pertinentes al desarrollo y cumplimiento de las obligaciones del FIDECOMITENTE INVSERSIONISTA Y CONSTRUCTOR y de la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo del contrato.
10. Designar el supervisor del contrato.
11. Responder las solicitudes que sean presentadas por la Fiduciaria para el cabal desarrollo del proyecto.

Obligaciones del fideicomitente inversionista, constructor y Gerente

Obligaciones Relacionadas con la Financiación del Proyecto.

1. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente se obliga a 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.
2. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente se obliga a tomar, tramitar y garantizar los créditos para financiar la construcción del PROYECTO, sin que pueda en ningún momento y por ninguna causa hipotecar el predio que se entrega como aporte por el Municipio.
3. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 por lo menos con ocho (8) días de anterioridad por la FIDUCIARIA, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
4. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente informará a la FIDUCIARIA y al MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ, 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.
5. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente una vez se cumpla el punto de equilibrio, asegurará la construcción total del PROYECTO, asumiendo el riesgo de su terminación aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.
6. Asumir el costo del Coordinador General Operativo del proyecto quien asistirá a todas las reuniones del Comité Fiduciario y estará encargado de programarlas, convocarlas y hacer seguimiento a los temas allí tratados y proponer los que considere pertinente para la buena marcha del proyecto, de todo lo cual reportará directamente al Municipio de Zipaquirá.

Obligaciones relacionadas con los diseños arquitectónicos y técnicos.

7. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente efectuará el diseño arquitectónico 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.
8. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente efectuará los diseños técnicos del proyecto, los cuales comprenden la elaboración de: 1-. estudio de suelos, 2-. calculo, diseños, planos y especificaciones de tipo estructural, 3-calculo, diseños, planos y especificaciones de tipo eléctrico, 4-. calculo, diseños, planos y especificaciones de las redes internas de telecomunicaciones, 5-. calculo, diseños, planos y especificaciones de tipo hidráulico, sanitario y contra incendios, 6-. presupuesto detallado para la ejecución de la obra con APU, 7-cronograma para la ejecución de la obra, 8-. Estudio de seguridad humana; todo lo anterior de acuerdo con las normas actuales dispuestas por las entidades competentes. Así mismo, estos diseños deberán seguir todos los lineamientos establecidos por EL COMITÉ FIDUCIARIO.
9. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente deberá 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 principales y secundarias de los servicios públicos domiciliarios de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADOS PLUVIAL Y RESIDUAL, ENERGIA, GAS NATURAL Y TELEFONIA BASICA LOCAL CONMUTADA Y TICS, las vías públicas internas, así como las vías peatonales internas, los andenes, sardineles, parqueaderos, bicicleteros y zonas verdes internas; conforme a la licencia urbanización y de construcción y especificaciones técnicas, siendo claro que su ejecución será desarrollada directamente por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente o subcontratada con terceros en cuyo caso debe dar especial prioridad a las empresas y firmas con domicilio en la Sabana Centro de Cundinamarca.
10. Realizar los diseños, obtener los permisos y licencias, y realizar la construcción de las cuatrocientas ochenta (480) unidades de vivienda de interés prioritario en multifamiliares en agrupación sujetas 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 de gas requeridos siempre y cuando sean cancelados los valores por los beneficiarios, hasta la entrega a los hogares 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 o quien haga sus veces. Los costos notariales se pagarán en partes iguales entre el constructor y el beneficiario y los gastos de registro y beneficencia deberán ser asumidos en su totalidad por los beneficiarios.
11. Realizar los diseños, obtener los permisos, licencias y construir las obras complementarias de urbanismo consistentes en vías, andenes, senderos peatonales,

parqueaderos, antejardines; así como estructuras comunales, zonas recreativas, deportivas, parques y juegos infantiles, si estas son viables y requeridas normativamente.

12. Realizar los diseños, obtener los permisos, licencias y construir las obras que garanticen el manejo de las basuras, el suministro de agua potable, el suministro de energía eléctrica y suministro de gas ya sea para la agrupación en general o de manera individual por torre de apartamentos.
13. Adelantar ante las autoridades competentes las consultas necesarias para verificar el cumplimiento del Proyecto propuesto con las normas urbanísticas y ambientales vigentes.
14. Elaborar los cuadros de áreas y especificaciones de obra necesarios para la correcta definición del Proyecto.
15. 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.
16. Realizar la dirección arquitectónica y técnica 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.
    a) 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.
    b) Mantener actualizados todos los planos arquitectónicos y técnicos de las obras de manera que éstos sean una representación fiel de ellas tal como fueron definidas y construidas y entregarlos debidamente firmados al Municipio para el trámite de la licencia y al final de la obra con las modificaciones que se hayan generado con la respectiva licencia de modificación.
    c) Elaborar y entregar al MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ 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, planos técnicos, memorias técnicas y en la cantidad suficiente para la correcta construcción del Proyecto.
    d) Todas las obras se ejecutarán con base en los diseños aportados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE, los cuales serán estudiados y ajustados si lo considera apropiado el Municipio de Zipaquirá y en todo caso previa aprobación del Comité Fiduciario. En todo caso el fideicomitente, inversionista, constructor y gerente entregara los derechos de autor y uso de los diseños al Municipio de Zipaquirá.

<u>Obligaciones Relacionadas con la Construcción, y entrega del Proyecto</u>.

17. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. Una vez se llegue al punto de equilibrio de cada una de las etapas del PROYECTO, El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, 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 y Social, siempre que haya alcanzado el punto de equilibrio respectivo para cada una de sus etapas, previa certificación de los mismos

por parte de la fiducia, 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 y entrega de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del proyecto Villa Mariana.

Las actividades por ejecutar a cargo del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente consisten en:

18. Aportar los documentos requeridos por la Sociedad Fiduciaria y suscribir los documentos necesarios para perfeccionar su vinculación al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria que se derive de este proceso en calidad de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
19. Adelantar la gestión de gerencia y venta de las unidades inmobiliarias construidas.
20. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente aportará dentro de los cinco días hábiles siguientes a la firma del otro sí mediante el cual se vincula al Patrimonio Autónomo un aporte por la suma en dinero de Quinientos millones de pesos Mcte. ($500.000.000,00) equivalentes a la pre-inversión requerida para que el proyecto pueda iniciar.
21. Proporcionar con cargo a sus propios recursos económicos (recursos propios y/o 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.
22. Llevar a cabo la gerencia integral del Proyecto la cual incluye el desarrollo arquitectónico y de estudios técnicos (estudio de suelos, diseños y cálculos estructural, hidráulico, sanitario, incendios, eléctrico, gas y demás que requiera el proyecto); la dirección general del diseño urbanístico; la dirección general del diseño arquitectónico, la dirección general de los estudios técnicos, 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 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.
23. El pago de los impuestos y contribuciones a cargo de los inmuebles vinculados al Fideicomiso. No obstante, es de precisar, que de acuerdo con la Ley 1430 de 2010 (artículo 54) las obligaciones formales y sustanciales de realizar el pago de los impuestos territoriales las tiene a cargo el beneficiario o fideicomitente, Municipio de Zipaquirá.
24. En relación con el impuesto de delineación urbana, el artículo 185 del Acuerdo Municipal N° 18 de diciembre 01 de 2017, determina *"EXCENCIONES … las obras correspondientes a los programas y soluciones de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.). Para los efectos aquí previstos se entienden las ubicadas en sitios señalados para tales efectos en el plan de ordenamiento territorial y de iniciativa del Municipio. Para todo lo relacionado en este Estatuto con vivienda de interés prioritario, se tomará el concepto establecido en la ley.*
Las obras de construcción ejecutadas por el Municipio o entidades estatales en cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal "; sin embargo y en el caso que llegare a generarse un cobro por este concepto, el mismo estará a cargo del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente en los términos señalados por el ordenamiento jurídico para el efecto. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago

errado serán asumidas directa y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE.

25. Los diseños elaborados serán aprobados por la Secretaría de Planeación de Zipaquirá durante el proceso de obtención de las Licencias de Urbanismo y Construcción que debe tramitar el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente de acuerdo con la norma urbanística establecida para el predio o las normas que la adicionen o modifiquen. Los diseños definitivos serán de propiedad del Municipio de Zipaquirá renunciando el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente a cualquier derecho económico que con ocasión de estos 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, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
26. Suscribir en calidad de Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente el contrato de Encargo Fiduciario de administración de los recursos de los beneficiarios. Se incluirá como punto de equilibrio para cada una de las agrupaciones un valor equivalente al sesenta por ciento (60%) de las 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 Municipio de Zipaquirá mediante comunicación escrita debidamente suscrita por el Alcalde Municipal dirigida al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente, y la FIDUCIARIA.
27. El Fideicomitente Inversionista, Constructor 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. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por estas actuaciones.
28. El Fideicomitente Inversionista, Constructor 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 plenamente 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 de estas personas los cuales almacenará. De igual forma dispondrá acciones para facilitar la consignación de los aportes por concepto de las cuotas iniciales. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por estas actuaciones.
29. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente informará a cada uno de los BENEFICIARIOS del PROYECTO el número de la cuenta recaudadora de la respectiva agrupación que corresponda, en la cual deberán ser consignados los recursos.
30. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente solicitará y enviará a la FIDUCIARIA los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los BENEFICIARIOS del PROYECTO.
31. En la eventualidad de que algún beneficiario 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 de Zipaquirá lo reemplazará por un nuevo beneficiario de la lista de espera que cumpla con los requerimientos de financiación y pago exigidos. Para el efecto El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente dejará 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 BENEFICIARIO.

32. La finalidad del presente contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el PROYECTO y permitir al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 2190 de 2009, el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, los demás decretos reglamentarios y normas concordantes que los 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 del proyecto de vivienda de Interés Prioritario denominado "Villa Mariana", contemplado en el plan de Desarrollo Municipal.
33. En cuanto a la viabilidad jurídica, técnica y financiera, el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente debe tramitar el Certificado de Elegibilidad ante la Entidad Financiera que le otorgue el Crédito Constructor, conforme lo establece el Decreto 2190 de 2009, si el proyecto es ejecutado con crédito constructor.
34. Responder junto con el Municipio de Zipaquirá 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.

Otras Obligaciones a Cargo del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente:

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

35. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente seleccionado mediante el proceso licitatorio, tiene la obligación de ejecutar con plena autonomía técnica y directiva en forma integral el proyecto 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 beneficiarios las unidades de vivienda; al Municipio de Zipaquirá las áreas de cesión Tipo A; y a la copropiedad las obras de urbanismo internas, las áreas comunes, equipamientos comunales construidos y áreas de cesión Tipo B.
36. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 o natural que realizará esta función debe ser presentada ante el COMITÉ FIDUCIARIO y aprobada por éste.
37. La labor de Gerencia del proyecto la realizará directamente el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
38. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente se obliga a recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del Proyecto.
39. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del Patrimonio Autónomo y del Municipio de Zipaquirá, una póliza de seguros bajo las condiciones establecidas en la licitación pública.

40. Construir las unidades inmobiliarias, zonas comunes y equipamientos comunitarios dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los BENEFICIARIOS y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos (anexo técnico) y aprobadas en las respectivas licencias urbanísticas otorgadas por la Secretaría de Planeación de Zipaquirá. El PROYECTO se desarrollará mediante el sistema de agrupación y se podrá desarrollar por 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, especificaciones técnicas, y en general todos los aspectos relacionados con el nivel de detalle de la obra serán presentados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente a consideración y aprobación de la Secretaría de Planeación de Zipaquirá dando cumplimiento al POT del Municipio de Zipaquirá o a las normas que lo adicionan, modifican o complementan.
41. Tramitar y obtener las disponibilidades, autorizaciones, aprobaciones, conexión y prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, energía, gas natural. Para este proceso podrá adelantar trámites con las empresas de servicios públicos respectivas, los cuales serán informados al Comité Fiduciario para su validación.
42. Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto del contrato con plena autonomía técnica y directiva.
43. 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 y los trabajadores contratados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
44. Comprar o arrendar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
45. 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 el Municipio de Zipaquirá y en su defecto a residentes en los Municipios de la Sabana de Cundinamarca.
46. Contratar el personal que sea necesario para la gestión de promoción y venta del Proyecto. Los contratos laborales se celebrarán entre el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente y el personal que sea necesario.
47. 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.
48. Los contratos laborales se celebrarán entre el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la Sociedad Fiduciaria y los Trabajadores contratados por el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente ni de cualquiera de estos con el Municipio de Zipaquirá.
49. 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
50. Disponer en forma adecuada los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción.
51. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o su Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerentes.

52. Asistir a los Comités Fiduciarios y presentar un Informe Mensual ante el Comité Fiduciario y ante LA FIDUCIARIA, 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.
53. Llevar de manera clara ordenada y concertada con LA FIDUCIARIA, los soportes y documentos base de la contabilidad.
54. Responder ante el Fideicomiso y/o los BENEFICIARIOS por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
55. El Fideicomitente Inversionista, Constructor 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 INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE, y contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA, e incluir una cláusula que indique que los BENEFICIARIOS conocen los términos del presente contrato de fiducia, y una cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente respecto de los vicios redhibitorios y a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto de los vicios por evicción. Así mismo, deberá incluirse una cláusula en la que se advierte que en el evento de que algún BENEFICIARIO 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.
56. Asesorar a los BENEFICIARIOS, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los BENEFICIARIOS que adquieren las unidades inmobiliarias, actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor; debiendo solicitar la correspondiente información a CIFIN y/o Data crédito, estudiar los estados financieros de los BENEFICIARIOS y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente considere necesarias para este fin.
57. Hacer el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los BENEFICIARIOS.
58. Realizar las entrevistas a los BENEFICIARIOS en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad.
59. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 todo caso antes de suscribir cualquier escritura pública de compraventa a favor de los BENEFICIARIOS que adquieren las unidades inmobiliarias, debe contar por parte del Municipio de Zipaquirá con la Resolución de Asignación de los Subsidios Familiares de Vivienda Municipal.
60. 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.
61. 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.
62. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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.

63. Garantizar al Patrimonio Autónomo y a los BENEFICIARIOS, la estabilidad de la obra de acuerdo con los tiempos previstos en el estatuto de protección al consumidor, y demás normas vigentes.
64. Adelantar las reparaciones que presenten los BENEFICIARIOS de los inmuebles resultantes del Proyecto de acuerdo con lo establecido en el manual de uso del propietario (fallas constructivas y no por mal uso u operación de las viviendas) en un plazo no mayor a un 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.
65. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente diseñará, elaborará y entregará un Manual de Uso de las Viviendas a todos y cada uno de los hogares beneficiarios 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.
66. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el Proyecto. No 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, CONSTRUCTOR Y GERENTE, en virtud de lo previsto en el artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 y sus modificaciones o adiciones.
67. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente se obliga a mantener indemne a LA FIDUCIARIA, al Patrimonio Autónomo y al Municipio de Zipaquirá 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 de Zipaquirá derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas y demás aspectos del Proyecto. Igualmente, el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente se obliga a asumir todos los costos y gastos en que deban incurrir LA FIDUCIARIA y/o el Municipio de Zipaquirá para atender las reclamaciones presentadas en su contra.
68. Efectuar la entrega de las zonas comunes y equipamientos comunales privados construidos a la propiedad horizontal, así como los equipos y demás instalaciones que hacen parte de estas, una vez esta se encuentre debidamente constituida.
69. El Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente 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 contrato que se derive de este proceso, luego de efectuar la escrituración.
70. La labor de Gerencia del Proyecto la realizará directamente el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
71. Las demás obligaciones que se establezcan en los pliegos de la licitación pública mediante la cual se seleccionará al Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los hogares BENEFICIARIOS asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar

establecido en las respectivas promesas de compraventa; los derechos de conexión del servicio público domiciliario; todo de acuerdo con las tarifas establecidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios y según lo aprobado por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. No obstante, el Fideicomitente Inversionista, Constructor y Gerente gestionará ante las Empresas de Servicios Públicos para que dichos costos, les sean diferidos a los hogares para ser pagados en las futuras cuentas mensuales por concepto de consumo de los respectivos servicios públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En dado caso, los hogares BENEFICIARIOS asumirán con cargo a sus propios recursos y como complemento al valor de las viviendas y así deberá quedar establecido en las respectivas promesas de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a mantener indemne a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE APORTANTE, al Patrimonio Autónomo que se constituye con la suscripción del presente contrato, frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en su contra, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas y demás aspectos del Proyecto. Igualmente, El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a asumir todos los costos y gastos en que deban incurrir LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE APORTANTE para atender las reclamaciones presentadas en su contra

PARAGRAFO CUARTO: Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMITENTE APORTANTE en ningún momento asumen obligaciones derivadas de la construcción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO QUINTO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del PROYECTO.

PARAGRAFO SEXTO. EL FIDECOMITEMNTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a cumplir en todo e integralmente, las disposiciones y obligaciones establecidas en el pliego de condiciones de la licitación pública LP-013-2021 y en los documentos anexos que los conforma, por lo tanto, lo dispuesto en dicho proceso de licitatorio se entiende que se encuentra entregado plenamente en el presente contrato, de fiducia mercantil, salvo las modificaciones que acuerden las partes para beneficio y operatividad del proyecto

PARAGRAFO SEPTIMO. EL FIDECOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a mantener indemne a LA FIDUCIARIA, AL FIDECOMITENTE APORTANTE, AL Patrimonio Autónomo que se constituya con la suscripción del presente contrato, frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en su contra, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas y demás aspecto del proyecto. Igualmente, el FIDECOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a asumir todos los costos y gastos en que deba incurrir la FUDUCIARIA y/o EL FIDECOMITENTE APORTANTE para adelantarlas reclamaciones presentadas en su contra.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDECOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR deberá velar por la eficiencia en ele mane de los recursos destinados para la ejecución del proyecto, por la trasparencia 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.

Cláusula Decima - Comité fiduciario. Para coordinar las actividades del contrato, se integra un comité fiduciario conformado por tres miembros uno que será el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA CONSTRUCTOR Y GERENTE, y el interventor quienes presidirán con voz y voto y la FIDUCIARIA con voz, pero sin voto quien efectuará las labores de secretaria del Comité fiduciario. El comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos jurídicos y financieros cuya opinión se requiera, igualmente poder ser invitado el supervisor o el interventor del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Las funciones del comité serán las siguientes:

Definir las politicas,reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del presente contrato.

Aprobar el reglamento Operativo que le sea presentado por la Sociedad Fiduciaria,el cual contendra como minimo ,el procedimiento para la realizacion de pagos ,del manejo de los recursos y la forma de contabilizaciόm de los aportes.

Aprobar las actas de las reuniones del Comité Fiduciario .

- Aprobar el valor de las ventas del proyecto y su actualización anual acorde con el aumento del SMMLV.De igual forma debera apobar las adiciones o incrementos presupuestales por efectos del cambio en el valor del SMMLV,asi como las modificaciones sustanciales al PROYECTO en cuanto a unidades de vivienda resultantes o aumentos en los metros cuadrados a construir.En ningun caso el valor final d elas ventas de las unidades de vivienda de interes social ejecutadas en el proyecto podra exceder a las suma equivalente a ciento treinta y cinco (135) SMMLV ,o el valor ofertado por el Fidecomitente inversionista constructor.
- Aprobar los diseños urbanisticos y arquitectonicos del proyecto ,las especifiaciones tecnicas previas a la expedición de las licencias de urbanismo y construcccion y cualquier modificaciones al proyecto o a las especifiacaciones tecnicas siempre y cuando los cambios impliquen una mejora en calidad o cantidad.
- Aprobar los lineamientos para la ejecución de las obras de urbanismo internas y externas del proyecto.
- Aprobar el flujo de caja del proyecto y en especial del credito constructor.
- Definir las politicas ,reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del PROYECTO .Una vez el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA CONSTRUCTOR Y GERENTE presente el presupuesto,el flujo neto de caja efectivo,la programación cronogramas de obra y factibilidad del PROYECTO,el COMITÉ DEL FIDEICOMISO lo aprobara,momento a partir del cual se podra dar inicio de las obras previa certificación dl cumplimiento del punto de equilibrio,siempre y cuando el flujo de caja garantice que existen los recursos liquidos necesarios para la culminación de las obras que se inicien.
- Aprobar las inversiones en el proyecto con cargo a los Aportes de los Hogares por concepto las Cuotas Iniciales, previa certificación del punto

de equilibrio en las ventas por parte de la Sociedad Fiduciaria y previa la certificación del interventor del Proyecto de que se han realizado inversiones por parte del Fideicomitente Inversionista Constructor y Gerente equivalentes a los aportes de los hogares que se pretendan invertir.

- Solicitar cuando lo considere, evaluar y aprobar los informes mensuales que deben ser presentados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONITA, CONSTRUCTOR Y GERENTE, la INTERVENTORIA TECNICA 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 ,tiempos y especificaciones definidas.
- Velar por la normal y buena ejecución de las etapas del proyecro.
- Recomendar y sugerir diferentes alternativas de gestion frente al cumplimiento del control de fiucia mercantil.
- Presentar para su seguimiento e informacion 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 firmas de las promesas de compraventa ,la escrituracion dde las unidades resukltantes a favor de los hogares BENEFICIARIOS (compradores) y finalmente la escrituración y entrega de las zonas de cesion al Municipio y de las zonas y equipamientos comunales construidos al Consejo de Administración .
- Decidir la liquidacion anticipada del FIDEICOMISO.
- Ejercer el control y vigilancia del desarrollo del FIDEICOMISO en genaeral y de las etapas del PROYECTO en particular,incluso frente al proceso liquidatorio del mismo; cuyo fin podra exigir al FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA,CONSTRUCTOR Y GERENTE , ya la interventoria la reindicion de informes de gestion y de cuentas.
- Establecer las condiciones necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del proyecto inmobiliario.
- En general, impartir instrucciones a la Sociedad Fiduciaria que sean necesarias para el adecuado funcionamiento y cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciasrio.

➢ El rol de la fiducia será efectuar las labores de secretaria del comité fiduciario

Las autorizaciones necesarias para el proyecto las dará el FIDEICOMITENTE APORTANTE, quinen tiene voz y voto dentro del Comité

Cláusula Decima Primera – Interventoría y supervisión

10.1 Para el seguimiento al FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE, el Municipio celebro el contrato de consultoría N 872 de 2021, cuyo objeto es la interventoría técnica y administrativa" AL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO "VILLA MARIANA, y cuyas obligaciones son las siguientes:

Revisión, análisis de especificaciones y documentos técnicos

1. El interventor deberá hacer una revisión cuidadosa de todos los documentos suministrados por el municipio y/o el fideicomitente inversionista, gerente y constructor. Esta labor tiene por objeto el lograr el conocimiento detallado de los planos y especificaciones logrando de esta manera precisiones en la coordinación de planos y especificaciones.
2. El interventor revisará, avalará y entregará al municipio los documentos requeridos respecto a documentos iniciales verificados, ajustes de diseño, control de obra y documentos finales de obra entregados por el fideicomitente inversionista, gerente y constructor. Cuando se modifiquen planos y/o diseños, el interventor deberá entregar los planos debidamente firmados.
3. Deberá ejecutar todas las actividades necesarias para garantizar que cada una de las obligaciones adquiridas por el fideicomitente inversionista, gerente y constructor, sean ejecutadas de manera técnica y económicamente viables, cumpliendo a cabalidad cada una de las especificaciones técnicas, estudios y planos de diseño.
4. El interventor deberá conocer, revisar y validar los siguientes documentos para el inicio del contrato de obra:
5. Planos, diseños y demás documentos que hagan parte de los diseños
6. Verificar la existencia de licencias y permisos necesarios para la ejecución de las obras.
7. Deberá verificar el estricto cumplimiento de los diseños, especificaciones de acuerdo con los requisitos de calidad especificados en el contrato y la oferta del fideicomitente inversionista, gerente y constructor, libres de fallas, cumpliendo con las especificaciones técnicas y dentro del plazo estipulado.
8. Exigir la remoción de las obras de mala calidad, el restablecimiento de las condiciones originales o cualquier otra medida de acuerdo con procedimientos aprobados por él; en ningún caso el exceso no autorizado dará lugar a la aceptación de obra.
9. Impartir instrucciones sobre los trabajos de campo, control de calidad, verificación de cotas, profundidades, análisis y complementación a los diseños y demás observaciones que al respecto juzgue pertinentes, así como verificar los métodos y procedimientos para el control y seguimiento de la calidad de la obra.
10. Conceptuar sobre la interpretación de pruebas, ensayos y demás aspectos de control de ejecución de las obras.
11. Verificar que existan todas las condiciones técnicas, ambientales, de espacio, orden y seguridad para la ejecución de cada una de las actividades.
12. Requerir al fideicomitente inversionista, gerente y constructor el cumplimiento de la normatividad vigente a nivel nacional, departamental y municipal para la movilización de maquinaria y equipo pesado en caso de que ello aplique.
13. Rechazar los materiales, suministros, equipos y demás elementos empleados por el fideicomitente inversionista, gerente y constructor durante la ejecución del contrato cuando estos no cumplan con las calidades especificadas en el contrato de obra.
14. Exigir al Fideicomitente inversionista, gerente y constructor el cambio de procedimientos o equipos / maquinaria y la disposición de medidas que considere necesarias por razones de seguridad, riesgo de perjuicios o para garantizar la buena calidad, uniformidad y correcta ejecución de las obras.

15. Tomando como base los pliegos de condiciones y el contrato, cuando sean requeridas en el transcurso de la obra modificaciones a las especificaciones o cambios en los diseños, el interventor hará los estudios del caso para solicitar las autorizaciones respectivas al municipio de las variaciones pertinentes, dejando constancia por escrito de las variaciones aprobadas y de las modificaciones en costo que estas impliquen. Sin embargo, ninguna de estas modificaciones podrá ejecutarse hasta tanto no se tenga aprobación del Municipio.
16. Se prepararán y revisarán los cuadros comparativos para cambios de especificaciones, para la aprobación por parte del municipio y ordenar la reconstrucción o eliminación de obras defectuosas, o que no cumplan con los requerimientos del municipio.
17. La interventoría debe presentar periódicamente un informe del cumplimiento del programa de recursos mínimos de personal, materiales y equipos, de tal manera que colabore en la identificación oportuna, especialmente de alteración del programa de tiempo de ejecución. La periodicidad de los informes dependerá del plazo del contrato, los informes deberán ser mensuales.
18. Realizar control de la obra en aspectos tales como: seguimiento y resultados de la misma, para lo cual deberá: (i) Efectuar una revisión permanente de los rendimientos propuestos por el programa, presentando un informe mensual o con la periodicidad que se indique por el supervisor con las proyecciones de los rendimientos reales, de modo que se logre una idea actualizada de cuáles serán los resultados finales de la obra. Con esto se buscará correctivos oportunos y evitar "los hechos cumplidos" que afecten los intereses del municipio.
19. Se revisará la calidad de obra correspondientes en sus diferentes etapas.
20. 17. Se llevará un control detallado del programa, dando además los informes que la entidad requiera sobre el particular.
21. 18. El interventor tiene la obligación de acompañar al fideicomitente inversionista, gerente y constructor a la elaboración de las actas de vecindad y socialización de la obra cuando a ello haya lugar.
22. Cuando en desarrollo de alguna obra, se intervengan o afecten predios particulares, será obligación de la interventoría verificar previamente la existencia de los permisos o servidumbres si es del caso y se dejará registro fotográfico de las condiciones en las que se encuentran y se dejan los predios.
23. De acuerdo a las especificaciones y condiciones técnicas de la obra a realizar y con el fin de garantizar la calidad y/o condiciones a cumplir en la ejecución de todas las actividades, la interventoría deberá realizar los ensayos necesarios, con el fin de poder tomar acciones preventivas o correctivas en la ejecución de la obra.
24. Después del análisis detallado de los planos, se verificarán en conjunto con el fideicomitente inversionista, gerente y constructor y en el sitio de las obras.
25. La interventoría junto el fideicomitente definirá el tipo de formatos a utilizar, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte técnica.
26. El interventor velara por que la obra cuente con los frentes de trabajo requeridos al fideicomitente inversionista, gerente y constructor con el fin de minimizar el riesgo de retraso de las obras planificadas y a su vez requerirá que se ejecuten los procesos y procedimientos que causen el menor efecto negativo, a los predios, a la comunidad, a la movilidad y en si a las condiciones del contrato de obra.
27. Hacer seguimiento y verificar la existencia de los Permisos o Autorizaciones ambientales necesarios.

28. verificar el cumplimiento del plan de disposición de residuos de obra, lo cual incluye la verificación de licencias y/o permisos ambientales de los sitios donde se dispondrán los residuos resultantes de la intervención.

Revisión de Reglamentos

29. Seguridad, Higiene y Manejo Ambiental: La interventoría vigilará para que las actividades se desarrollen de acuerdo con las normas existentes sobre la materia y así se evitarán demoras ajenas a la obra.
30. 2.De trabajo y seguridad social: Igualmente verificará el estricto cumplimiento de las normas del Código de trabajo.
31. 3.Salud Ocupacional: Velar que el fideicomitente inversionista, gerente y constructor antes de iniciar el contrato cuente con un plan de salud ocupacional, elaborado de acuerdo a la ley, y hacer un estricto control y seguimiento para que este programa se cumpla durante la ejecución de todo el contrato.
32. Si el constructor cuenta con más de 10 trabajadores a su servicio, deberá dar cumplimiento en lo referente a la conformación del Comité Paritario de Salud Ocupacional de la Entidad, del cumplimiento de estas obligaciones deberá estar muy pendiente la interventoría.
33. Además, la interventoría debe realizar al fideicomitente inversionista, gerente y constructor las recomendaciones del caso en lo relacionado con las condiciones del trabajo, seguridad industrial, manejo ambiental y revisar y verificar el cumplimiento de los aportes sobre vinculación al régimen de seguridad social de los trabajadores.
34. De estas actividades el interventor deberá dar cuenta en cada uno de los informes presentados.

Definición, flujo de documentos y correspondencia

35. La interventoría deberá acordar con el fideicomitente inversionista, gerente y constructor y el supervisor de su contrato los procedimientos y trámites que deberán seguir los documentos que afecten el desarrollo del contrato y las relaciones entre las partes que en él intervienen.
36. Elaborará y registrará en estricto orden cronológico las actas de comité de obra, donde se consignen los criterios, razones y/o conveniencia para las decisiones tomadas.
37. Deberá llevar el control y registro de la correspondencia que se emita durante la ejecución de la obra.
38. Todos los documentos generados en esta etapa deberán ser entregados al Municipio para que reposen en el expediente contractual.

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

39. A los Comités de Obra, el interventor presentará informes sobre el estado de la obra en aspectos técnicos; además es obligación del interventor ser secretario de estos comités y será quien elabore las respectivas actas.
40. Presentar informes mensuales o con la periodicidad solicitada en el contrato, al municipio sobre el desarrollo de las actividades contractuales, concretamente al supervisor del contrato, incluyendo reseña fotográfica. Estos informes deberán presentar en forma detallada el avance de obra, control de calidad,

recomendaciones de obra, seguridad industrial y la demás información que se requiera.

41. La interventoría levantará y entregará al municipio el informe final de obra que contenga entre otros los siguientes documentos: Memorias, reseña fotográfica, cuadro de relación de obras ejecutadas con sus respectivas especificaciones técnicas y recomendaciones técnicas y administrativas, planos de obra ejecutada, pólizas actualizadas, manuales de operación y mantenimiento, cuando a ello haya lugar, bitácora de obra y demás aspectos técnicos y administrativos necesarios.
42. Proyectar la liquidación bilateral o unilateral cuando las circunstancias así lo exijan y remitir la documentación completa a dependencia que realice la supervisión del contrato.
43. Estudiar y conceptuar las solicitudes que presente el fideicomitente inversionista, gerente y constructor y entregar la evidencia y recomendaciones al Municipio.

ACTIVIDADES DE BIOSEGURIDAD

44. Cumplir con las estrategias dispuestas en la Circular 0017 expedida por el Ministerio del Trabajo el 24 de febrero del 2020.
45. Informar inmediatamente a través de los canales de comunicación establecidos por el fideicomitente inversionista, gerente y constructor, el supervisor del contrato o las autoridades de salud, en caso de que algún trabajador presente síntomas de enfermedades respiratorias.
46. Velar por el cuidado de la salud de trabajadores de la obra, y la de compañeros de trabajo de la interventoría, cumpliendo con los protocolos de limpieza y desinfección de superficies y objetos, las recomendaciones de etiqueta respiratoria y la de distancia mínima de dos metros entre personas.
47. Evitar reuniones innecesarias en el trabajo. Implementar que aquellas que sean necesarias, se realicen en espacios abiertos o bien ventilados, manteniendo siempre la distancia de mínimo dos metros entre las personas y realizando previa y posterior limpieza y desinfección de las superficies y objetos utilizados.
48. Coordinar junto con el fideicomitente inversionista, gerente y constructor capacitaciones sobre medidas de prevención en COVID-19 y fomentar la asistencia de sus colaboradores.
49. Comunicar las medidas de prevención de riesgos a los empleados, fideicomitente inversionista, gerente y constructor y personal de servicios tercerizados y generar un flujo de información.
50. De acuerdo con la programación de la obra, verificar que se definan turnos para disminuir la interacción social de los trabajadores, tener una menor concentración de trabajadores en los ambientes de trabajo, mejor circulación del aire, y reducir el riesgo por exposición asociado al uso de transporte público en horas pico o zonas de gran afluencia de personas y usar tapabocas convencional al hacer uso del dicho transporte.
51. Vigilar que se establezcan turnos en los comedores y casinos, u otros espacios comunes y buscar que las mismas personas asistan a los mismos turnos.
52. Crear un plan de contención y un plan de mitigación/crisis, capacitar en torno a este y realizar simulacros en la aplicación del plan de contingencia de COVID-19.
53. Capacitar a los trabajadores en el adecuado lavado de manos y la desinfección de puestos de trabajo, como una de las medidas más efectivas para evitar contagio.
54. Comunicar y capacitar a sus trabajadores en los protocolos que se aplicarán cuando se presenten casos sospechosos o confirmados de la enfermedad dentro

de la obra y realizar simulacros en la aplicación del plan de contingencia de COVID-19.

55. Generar un censo de los trabajadores de la obra, que incluya las siguientes variables: nombre, contacto, edad, dirección de domicilio, modo de transporte (incluyendo peatón, bicicleta, moto, transporte público o privado), enfermedades previas, estado de embarazo (si aplica), EPS, ARL, y convivencia con personas en grupo de riesgo. Se considera persona en grupo de riesgo a mayores de 60 años, madres gestantes y personas de cualquier edad con enfermedades preexistentes, así trabajadores de la salud. Esto con el fin de priorizar a los trabajadores que pueden realizar el trabajo en casa. Si no es posible, priorizarlos para aquellos turnos o actividades donde tengan menor riesgo de contacto con otras personas. Lo anterior sujeto al consentimiento informado del trabajador.
56. Verificar el cumplimiento de las medidas estipuladas en el protocolo de bioseguridad.
57. Revisar que el fideicomitente inversionista, gerente y constructor ponga a disposición los Elementos de Protección Personal, para prevención y mitigación de COVID-19 y los propios de su actividad. En caso de no tenerlos, no podrá desarrollar sus actividades.
58. Velar que el fideicomitente inversionista, gerente y constructor adecue sus medidas de bioseguridad con el PAPSO de la obra, en lo relacionado al COVID-19.

DEFINICIÓN DE ROLES Y RESPONSABILIDADES

59. Director de Interventoría.

60. Ejercer un liderazgo permanente tanto en las obras como sobre sus equipos de trabajo, asegurando la implementación de las medidas de bioseguridad. Por consiguiente, es el directamente responsable ante cualquier incumplimiento de las medidas propuestas y de realizar las siguientes actividades específicas:
61. Mantener informados permanentemente a todos los trabajadores de con relación a las medidas preventivas recomendadas para evitar contagios.
62. Seguir los lineamientos establecidos en el protocolo y el Plan de Aplicación del Protocolo
63. Designar personal que monitoree el cumplimiento de los protocolos
64. Profesional de Seguridad y Salud en el Trabajo.
65. Desarrollar medidas y procedimientos complementarios para monitorear el estado de salud de los trabajadores y para actuar ante la sospecha de un posible contagio.
66. Supervisar que los trabajadores aseguren el cumplimiento de los protocolos.
67. Asegurar que se cumplan todas las medidas de higiene y de distanciamiento referidas en el numeral 4.1. de la resolución 777 de 2021, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, resolución 1913 de 2021 expedidas por el Ministerio de Salud y Protección Social y demás normas que lo complementen o modifiquen

Clausula Decima Segunda. Supervisión del contrato de Fiducia Mercantil

El Municipio realizará la vigilancia y seguimiento a la ejecución del contrato de Fiducia Mercantil a través de la secretaria de Familia, o el funcionario que haga sus veces, quien tendrá las siguientes atribuciones:

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.
6. Presentar Informes del desempeño de sus funciones.
7. Las demás contempladas en el Contrato, así como aquellas que fueren necesarias para vigilar al 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.

Clausula Decima Tercera- Valor del patrimonio autónomo:

El valor inicial del Patrimonio Autónomo de acuerdo con la propuesta presentada por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en la LP N. 013 de 2021 es el siguiente: **TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS MCTE. ($ 39.066.618.000,00)**

MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA PRESUPUESTO PROYECTO DE VIVIENDA VILLA MARIANA					
PRESUPUESTO OFICIAL (PO) DETALLADO					
Tipo de Vivienda	Área Requeridapor Unidad	Valor por Unidad en SMLMV	Valor cdc por vivienda presupuestado en Pesos	Cantidad Unidades Propuestadas	Valor Total Presupuesto en Pesos (^{SMLMV}2021= $908.526)
Equipamientos Comunales Construidos	35 m2				
Aptos Tipo Piso 2 a 6	45,00 m2	90,0	$ 81.767.340	400	$ 32.706.936.000
Aptos Tipo Piso 1	45,00 m2	90,0	$ 81.767.340	60	$ 4.906.040.400
Aptos Atípicos Piso 1 (dos alcobas)	40.00 m2	80.0	$ 72.682.080	20	$ 1.453.641.600
TOTALES				= 480	$ 39.066.618.000
Valor Promedio Ponderado por vivienda Presupuestado en Pesos.	$VPPm^2P_p$	$= \frac{(X_1{*}A) + (Y_1{*}B) + (Z_1{*}C)}{(A+B+C)} =$			$ 81.388.787,50

Donde X_1, Y_1 y Z_1, corresponden al valor por vivienda de cada uno de los tipos de apartamentoy A, B y C, corresponden a la cantidad de unidades de viviendas propuestas por tipo de apartamento

PARAGRAFO PRIMERO. 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 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.

PARAGARFO SEGUNDO. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTONOMO, 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: (i) 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 2o 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.(ii) Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en general para la ejecución del fideicomiso.(iii) 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 TERCERO: 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 del PROYECTO, sólo podrán efectuarse con cargo a los siguientes recursos: (i) Los provenientes del ahorro programado, cesantías y recursos propios aportados por los beneficiarios COMPRADORES, además de los subsidios familiares de vivienda en cumplimiento de los compromisos establecidos en las promesas de compraventa suscritas por parte de los COMPRADORES del PROYECTO. (ii) Los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR. (iii). Los que a título de aportes hagan el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO CUARTO: Los recursos correspondientes a SUBSIDIOS no podrán ser utilizados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR para el desarrollo de obras de urbanismo del PROYECTO.

PRELACIÓN DE PAGOS.

Con los recursos del PATRIMONIO AUTONOMO la FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos con la siguiente prelación:

1. Comisiones de la fiduciaria
2. Desistimientos de ventas a los compradores
3. La ejecución del proyecto, costos directos e indirectos
4.
5. Obligaciones a favor del supervisor Técnico e interventor
6. Obligaciones a favor del financiador, beneficios y utilidades del proyecto de construcción

Clausula Decima Cuarta - Valor del contrato de fiducia:

Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será la comisión FIDUCIARIA, que de acuerdo a la oferta presentada corresponde a los siguientes costos, que serán pagados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR:

Detalle del contrato	Comisión fija mensual (sin IVA)
PA PARQUEO	Mensualmente 1 SMMLV (durante 6 meses)
PA INMOBILIARIO	0.1844% sobre las ventas liquidado mensualmente durante 18 meses

PARAGRAFO PRIMERO: Las anteriores comisiones generan IVA.

IMPUESTOS MUNICIPALES: La administración de recursos que va efectuar la fiduciaria nace de una actividad ejecutada dentro del Municipio, por lo tanto, serán sujetos de RETEICA conforme a lo estipulado en el estatuto tributario acuerdo 18 de 2017. Las demás estampillas adulto mayor y procultura se encuentran exentas en este contrato.

Cláusula Decima Quinta - Término de ejecución. - El plazo de ejecución del presente contrato se estima en VEINTICUATRO (24) MESES, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

PARAGRAGO PRIMERO. La etapa preoperativa (parqueo) tendrá una duración de 6 meses inicialmente, prorrogables de ser necesario

PARAGRAFO SEGUNDO. la duración de la fase operativa (construcción) está estimada en 18 meses, para una duración de 24 meses en su totalidad y la preventa no está incluida dentro del fidecomiso de patrimonio autónomo

Cláusula Decima Sexta - Vigencia del contrato. - La vigencia del contrato, será igual al término de ejecución más los cuatro meses contemplados para su liquidación.

Cláusula Decima Séptima – Garantías. – **del fideicomitente Inversionista y Constructor**

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Cumplimiento del contrato	Por el 20% del valor total del número de viviendas que conforman el proyecto.	Con una duración igual al plazo de ejecución y 4 meses más, contados a partir de la firma del contrato de fiducia mercantil.
Salarios y Prestaciones Sociales	En cuantía equivalente al 5% del valor total del número de viviendas que conforman el proyecto	Con vigencia igual al plazo de ejecución del contrato de fiducia y Tres (3) años más.
Estabilidad y calidad de la obra	En cuantía equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del número de viviendas que conforman el proyecto	Con vigencia igual a cinco (05) años contados a partir del Recibo Final de cada etapa de la obra
Todo riesgo contratista	En cuantía equivalente al valor total de las obras de urbanismo.	Con vigencia igual al plazo establecido en el contrato de fiducia mercantil, debe ser actualizada en el inicio de cada una de las etapas
Responsabilidad Civil Extracontractual	En cuantía equivalente al 5% del valor total del número de viviendas que conforman el proyecto	Con vigencia igual al plazo de ejecución del contrato de fiducia mercantil.

Cláusula Decima Octava – Garantías de la Fiduciaria

La Fiduciaria se obliga a constituir, garantía única la cual deberá incluir como asegurado al MUNICIPIO y deberá consistir en Póliza expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, cuya póliza matriz esté debidamente aprobada por la Superintendencia Financiera, que avale:

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Cumplimiento del contrato	Por el 20% del valor total del CONTRATO, que equivale al valor de la comisión mensual ofertada INCLUIDO EL COSTO DE PARQUEO DEL INMUEBLE Y DEMÁS COSTOS GENERADOS expresada en salarios mínimos legales mensuales vigentes por el plazo de ejecución del contrato	Con una duración igual al plazo de ejecución y 4 meses más, contados a partir de la firma del contrato de fiducia mercantil.

Calidad del servicio	Por el 20% del valor total del CONTRATO, que equivale al valor de la comisión mensual ofertada INCLUIDO EL COSTO DE PARQUEO DEL INMUEBLE Y DEMÁS COSTOS GENERADOS expresada en salarios mínimos legales mensuales vigentes por el plazo de ejecución del contrato. .	Con una duración igual al plazo de ejecución y 6 meses más, contados a partir de la firma del contrato de fiducia mercantil.

Cláusula Decima Novena - Indemnidad: El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR mantendrá indemne y defenderá a su propio costo a EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y a la FIDUCARIA de cualquier pleito, queja o demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones de el en el desarrollo de este contrato. 2. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR se obliga a evitar que sus empleados y/o los familiares de los mismos, sus acreedores, sus proveedores y/o terceros, presenten reclamaciones (judiciales o extrajudiciales) contra FIDEICOMITENTE APORTANTE y a la FIDUCARIA, con ocasión o por razón de acciones u omisiones suyas relacionadas con la ejecución del presente contrato. Si ello no fuere posible y se presentaren reclamaciones o demandas contra FIDEICOMITENTE APORTANTE, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean notificadas o en que se radiquen aquellas, podrá comunicarle la situación por escrito al FIDEICOMINTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR o llamarlo en garantía. En cualquiera de dichas situaciones, el CONTRATISTA se obliga a acudir en defensa de los intereses de FIDEICOMITENTE APORTANTE y a la FIDUCARIA para lo cual contratará profesionales idóneos que asuman la representación y asumirá el costo de los honorarios de éstos, del proceso y de la condena si la hubiere. Si FIDEICOMITENTE APORTANTE estima que sus intereses no están siendo adecuadamente defendidos, lo manifestará por escrito al FIDEICOMINTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR, caso en el cual acordarán la mejor estrategia de defensa o que si EL MUNICIPIO lo estima necesario, asuma directamente la misma. En caso en que el FIDEICOMINTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR no asuma la defensa o FIDEICOMITENTE APORTANTE no llame al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR en garantía dentro del proceso, o no le comunique de la existencia del mismo dentro del plazo de treinta (30) días calendario a partir del momento en que fue radicada la reclamación o notificada la demanda, FIDEICOMITENTE APORTANTE podrá asumir su defensa, pero el costo de los honorarios de los abogados del proceso y de la condena, si la hubiere, por concepto de costos de administración, serán cobrados al FIDEICOMINTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR. Si no hubiere saldos pendientes de pago a favor del CONTRATISTA, EL MUNICIPIO y podrá proceder, para el cobro de los valores a que se refiere esta cláusula, por la vía ejecutiva, para lo cual este contrato junto con los documentos en los que se consignen dichos valores, presta el mérito ejecutivo.

PARAGRAFO PRIMERO. La FIDUCIARIA responderá por sus acciones u omisiones solo por circunstancias que impliquen dolo o culpa grave en el ejercicio de su gestión.

Cláusula Vigésima – Sanciones. - a) MULTAS: En caso de incumplimiento parcial de las obligaciones, por parte del **FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR**, este faculta a la entidad para que se le imponga multas sucesivas, equivalentes al 1% del valor total del contrato, hasta un monto total del 10% del valor total del mismo, dependiendo de la gravedad del incumplimiento. El pago o la deducción de las multas no exonerarán al contratista de su obligación de ejecutar el contrato y de las demás responsabilidades y obligaciones del mismo. Estas multas se causarán hasta cuando **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR** demuestre que ha tomado las medidas necesarias y suficientes para corregir el incumplimiento a satisfacción del INTERVENTOR asignado. **b) CLÁUSULA PENAL:** Si el incumplimiento es total, el **CONTRATISTA**, pagará al MUNICIPIO a título de pena una suma equivalente al 20% del valor del contrato. **PARÁGRAFO:** El valor de la multa y la cláusula penal pecuniaria se cobrará por la vía judicial, de conformidad con las normas pertinentes.

Cláusula Vigésima Primera – Liquidación. - Terminada la ejecución del contrato, se procederá a su liquidación dentro de los cuatro (4) meses siguientes, según lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y en sus decretos reglamentarios.

Cláusula Vigésima Segunda - PRELACIÓN DE PAGOS: Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO la FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

13.1. Comisiones de la FIDUCIARIA.
13.2. Desistimiento de ventas a los COMPRADORES.
13.3. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del PROYECTO.
13.4. Restitución de recursos por los aportes a favor de los FIDEICOMITENTES.
13.7. Obligaciones a favor del supervisor Técnico e interventor
13.8 Beneficios y Utilidades del PROYECTO de construcción para los FIDEICOMITENTES.

Cláusula Vigésima Tercera – RESTITUCIÓN EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

14.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO: RESTITUCIÓN POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO. La restitución del aporte a título de fiducia a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE, corresponde al valor total del lote de terreno en donde se asigna como subsidio Municipal de vivienda y su valor se registrará por parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO a favor de cada uno de los beneficiarios de vivienda, su equivalente se incorporará al valor por unidad de vivienda en SMMLV, de acuerdo a lo establecido en el acto administrativo que profiera el FIDEICOMITENTE APORTANTE en el que se establezca este aspecto.
14.2. UTILIDADES. La FIDUCIARIA entregará los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, PROMOTOR Y GERENTE.

Cláusula Vigésima Cuarta - Cesión y subcontrato: Queda prohibida la cesión y/o la subcontratación en presente contrato, salvo autorización escrita y directa del MUNICIPIO, para lo cual, una vez obtenida ésta, deberán realizar las correspondientes modificaciones al contrato y a las garantías otorgadas. De comprobarse la cesión y/o subcontratación sin la previa autorización se declarará el incumplimiento del Contrato.

Cláusula Vigésima Quinta - Solución de Controversias

Las controversias o diferencias que surjan entre el Contratista y la Entidad Estatal contratante con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia. Las diferencias que no solucionen mediante este mecanismo se someterán a la Conciliación y los gastos que se generen deberán ser cubiertos por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR.

Cláusula Vigésima Sexta - DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. Los FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente contrato que su situación financiera actual y la proyectada les permite 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; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del contrato

Cláusula Vigésima Séptima - Notificaciones

Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

FIDECOMITEMTE APORTANTE	**FIDECOMITEMTE INVERSIONSITA COSTRUCTOR Y GERENTES**	**ENTIDAD FIDIACIARIA**
Municipio de Zipaquirá	CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Carrera 8 # 5-39, Zipaquirá	Calle 122 # 23-55 Bogotá D.C	Calle 67 No 7-37 Piso 3 Edificio caracol Bogotá

		D.C
5939150 ext. 135	4430700	3485400
secretariadefamilia@zipaquira-cundinamarca.gov.co	pabloe@constructoracapital.com	cbueno@fidubogota.com

PARÁGRAFO: Con la suscripción del presente contrato, los FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al FIDEICOMISO al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

Cláusula Vigésima Octava – Documentos

Hacen parte integrante de este contrato los siguientes documentos:

25.1. Los estudios y documentos previos

25.2. Pliego de condiciones.

25.3. Las ofertas presentadas por los oferentes.

25.4. Actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales.

Cláusula Vigésima Novena - Perfeccionamiento y ejecución

El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma de las partes. Para su ejecución requiere la aprobación de las garantías, la acreditación de encontrarse el Contratista a paz y salvo por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral y la firma del acta de inicio.

Cláusula Trigésima - Lugar de ejecución y domicilio contractual

Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en el municipio de Zipaquirá, así mismo el domicilio contractual es el municipio de Zipaquirá.

Cláusula Trigésima Primera - CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN.

Los FIDEICOMITENTES o quien represente su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE autorizan 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 Trigésima Cuarta - 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 Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

Cláusula Trigésima Quinta - 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 Trigésima Sexta - CONFLICTOS 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.

Cláusula Trigésima Séptima – Beneficiarios Finales *Con la suscripción del presente contrato el FIDEICOMITENTE deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículos 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:*

-
1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y

4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

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

PARÁGRAFO PRIMERO*:* Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021.
Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.
Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

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

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

Cláusula Trigésima 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 Bogotá S.A. para los diferentes tipos de

negocio. De igual forma durante la vigencia de este contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

WILSON LEONAR GARCÍA FAJARDO
Alcalde de Zipaquirá
Fideicomitente Aportante

CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S
NIT. 900.192.711-6
Representada Legalmente por PABLO ECHEVERRI JARAMILLO
C.C. No. 71.735.076 de Medellín
Fideicomitente Inversionista Constructor y Gerente

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
NIT. 800.142.383-7
Representada Legalmente por **ANDRES NOGUERA RICAURTE**
C.C. No. 80.503.834 de Bogotá
Entidad fiduciaria