ANEXO 4
ESQUEMA FIDUCIARIO

PROCESO DE CONFORMACIÓN DE LISTAS CORTAS MEDIANTE AVISO

«SELECCIONAR ENTRE UNA (1) Y SEIS (6) DESARROLLADORES, PARA QUE POR SU CUENTA Y RIESGO DESARROLLEN SEIS (6) PROYECTOS INMOBILIARIOS CON USO PRINCIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO - VIS / VIP EN IGUAL NÚMERO DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA ERU»

SUBGERENCIA DE GESTIÓN INMOBILIARIA
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

MARZO DE 2023

CONTENIDO

El presente anexo contiene las disposiciones y/o condiciones generales para la vinculación de los DESARROLLADORES a los Patrimonio(s) Autónomo(s) constituido(s) por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., para el desarrollo del(os)proyecto(s) inmobiliario(s) con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario objeto del presente proceso de selección, el cual está sujeto a modificaciones y se encuentra sujeto a: i) la verificación jurídica, contable, tributaria, etc., de los documentos necesarios para la estructuración del fideicomiso, ii) la presentación del esquema fiduciario propuesto a los comités de aceptación de nuevos negocios de la fiduciaria Scotiabank Colpatria y demás instancias y iii) la revisión y aceptación por parte de los Fideicomitentes, todo lo cual se realizará mediante la suscripción del respectivo documento legal que permita la referida vinculación.

Se constituirá un patrimonio autónomo por cada proyecto inmobiliario, independientemente de que a un mismo DESARROLLADOR se le hubieran asignado dos o más.

1. OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO FIDUCIARIO

El Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos tendrá por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se permita administrar los bienes y las sumas de dinero aportadas para el desarrollo de un proyecto inmobiliario con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa, técnica.

1.1. ALCANCE AL OBJETO

En desarrollo de lo anterior, el patrimonio autónomo tendrá las siguientes finalidades, para lo cual se deberán implementar todas aquellas actividades necesarias para la ejecución de un proyecto inmobiliario con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP:

a) Recibir a título de fiducia mercantil y mantener la titularidad jurídica de los inmuebles que la ERU en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE Y GESTOR transfiera directamente o a través de alguno de sus fideicomisos, previo estudio de títulos con concepto favorable.
b) Elaborar y suscribir todos los documentos así como ejecutar todas las actividades necesarias para la consecución del objeto.
c) Recibir a título de fiducia mercantil los recursos dinerarios aportados por los FIDEICOMITENTES.

d) Recibir a título de fiducia mercantil los recursos que aporte el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para atender el pago del valor de la oferta económica presentada por el (los) predio(s) afecto(s) al (los) patrimonio(s) autónomo(s).
e) Recibir a título de fiducia mercantil los recursos que aporte el PAS FCO para la ejecución de las obras de mitigación, cuando ello se requiera, y las de urbanismo de los predios no urbanizados.
f) Permitir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la ejecución de las obras de urbanismo y mitigación de riesgos que requiera el proyecto, con cargo a los recursos aportados por el PAS FCO.
g) Permitir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la construcción del proyecto inmobiliario, la cual realizará por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica, cuando cumpla con las condiciones técnicas, financieras y legales descritas en este documento.
h) Administrar los recursos del fideicomiso conforme a lo establecido en el contrato fiduciario y destinarlos de manera exclusiva al desarrollo del proyecto inmobiliario de acuerdo con las instrucciones que en tal sentido le sean impartidas por el o los fideicomitentes.
i) Invertir los recursos del Fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva mientras son destinados a su objeto.
j) Entregar en comodato al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el (los) predio(s) afectos al objeto contractual del(los) patrimonio(s) autónomo(s) que se constituya(n), de acuerdo a la instrucción recibida por el FIDEICOMITENTE APORTANTE Y GESTOR para permitir el desarrollo del proyecto.
k) Recibir y administrar los recursos provenientes de los Adquirentes de unidades inmobiliarias resultantes, transferidos a título de fiducia mercantil al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-.
l) Efectuar los giros a favor de quien se señale en las órdenes de giro firmadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previa autorización del Supervisor designado por la ERU, cuando se trate de recursos aportados por el PAS FCO para las obras de urbanismo y mitigación de riesgos.
m) Efectuar los giros a favor de los terceros que sean indicados en las órdenes de giro firmadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para las demás obras civiles que requiera el proyecto inmobiliario, siempre que corresponda con la ejecución del presupuesto de obra y flujo de caja proyectado en la factibilidad del proyecto inmobiliario.
n) Transferir a título de beneficio en fiducia las sumas de dinero, inmuebles y otros activos del FIDEICOMISO en favor de los BENEFICIARIOS, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato fiduciario.
o) Coadyuvar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los trámites, solicitudes de licencias, permisos, autorizaciones y demás que se requieren para el desarrollo del proyecto

inmobiliario y sean exigidos por las autoridades distritales para construir, comercializar, escriturar y entregar las unidades resultantes del mismo.

p) Permitir la comercialización en la modalidad «sobre planos» de las unidades del proyecto por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

q) La FIDUCIARIA, en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO (S) AUTÓNOMO SUBORDINADO PAS- deberá verificar la información que sirva de soporte para demostrar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas del proyecto inmobiliario con el objeto de validar el cumplimiento del punto de equilibrio, en especial el cierre financiero del mismo, como requisito para iniciar las obras. En ese sentido el cierre financiero puede estar conformado por las siguientes posibles fuentes de financiación: i) recursos propios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los cuales deberán ser transferidos al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo de (los) predio(s); ii) recursos aportados por los adquirentes de unidades inmobiliarias según sus respectivos planes de pago; iii) subsidios de vivienda según el flujo que defina la Secretaría Distrital del Hábitat, bajo el esquema de Oferta Preferente (Decretos Distritales 213 de 2020, 241 de 2022 y Resoluciones 479 y 756 de 2021) y/o iv) recursos de terceros, tales como créditos o inversiones. La ERU no admitirá utilizar el predio como garantía para la obtención de apalancamiento financiero, salvo que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pague previamente la totalidad del valor pactado del predio . De igual manera, queda claro que La ERU no aportará suma alguna de dinero para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

2. DEFINICIONES:

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

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

ADQUIRENTE: Será la persona natural o jurídica o el fideicomiso que decide invertir recursos dentro del proyecto inmobiliario con el fin de adquirir unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario, para lo cual suscribirán el respectivo contrato de promesa de compraventa, compraventa o documento de vinculación de beneficio de área, según corresponda.

BENEFICIARIOS: Los Beneficiarios de este contrato son el FIDEICOMITENTE GESTOR Y/O CONSTITUYENTE, el FIDEICOMITENTE APORTANTE MATRIZ, el FIDEICOMITENTE APORTANTE FCO y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los siguientes términos:

BENEFICIARIO	***PORCENTAJE***
FIDEICOMITENTE GESTOR Y/O CONSTITUYENTE	*0%*
FIDEICOMITENTE APORTANTE MATRIZ	*0%*
FIDEICOMITENTE APORTANTE FCO	*0%*

Nota: Anualmente se definirán estos % de acuerdo con la participación que tenga determinada contablemente la fiduciaria como vocera y administradora del fideicomiso.

BENEFICIARIOS FISCALES: Será la entidad o el tercero que percibe los rendimientos o mayores valores de los recursos del negocio fiduciario, del proyecto, de acuerdo con el porcentaje de participación de los recursos propios que aporte directamente o a través de alguno al patrimonio autónomo**.**

Nota. La ERU, quien ostenta la calidad de fideicomitente gestor y aportante, no aplicará el reporte del beneficiario final, en virtud de lo establecido en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y lo establecido en la Resolución de la DIAN No. 164 de 2021.

COMITÉ DEL FIDEICOMISO: Órgano decisorio conformado por un número plural de representantes de las partes del presente contrato, encargado de definir los lineamientos objeto del desarrollo contractual del negocio fiduciario.

EXCEDENTES: Serán las sumas de dinero y/o demás activos que resulten al momento de la liquidación del Contrato a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y, una vez cumplido el objeto del Contrato de Fiducia, lo que se entenderá con el pago total del valor pactado del predio adjudicado, los pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO y de las comisiones fiduciarias adelante estipuladas.

FIDEICOMITENTE APORTANTE PAS FCO: Tendrá tal calidad el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FCO** cuya vocera y administradora es la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A, quién aportará los recursos necesarios para la financiación de las obras de urbanismo y mitigación de riesgos que pueda requerir el proyecto inmobiliario, de acuerdo con el detalle técnico que para tales efectos se defina en el **Anexo 1 – Información jurídica, técnica y financiera de los predios**.

FIDEICOMITENTE APORTANTE MATRIZ: Tendrá tal calidad el **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ** cuya vocera y administradora es la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A,**,** quien aportará los recursos necesarios para la financiación correspondiente al valor del suelo para los proyectos Villa Javier y Santa Cecilia.

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE: Será el **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ** cuya vocera y administradora es la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Será el proponente seleccionado quien tendrá como obligación principal desarrollar por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario con uso principal de VIS / VIP.

FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE: Será la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. -ERU-** quien aportará directamente o a través de alguno de sus fideicomisos los predios para el desarrollo de cada uno de los proyectos inmobiliarios afectos a este proceso de selección.

FIDUCIARIA: Será la **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA** S.A., sociedad comercial anónima de carácter privado, legalmente constituida, con la cual se celebrará el presente contrato fiduciario, quien actúa en calidad de vocera y administradora del fideicomiso y velará por el cumplimiento del objeto contractual.

OBRAS DE URBANISMO Y MITIGACIÓN DE RIESGOS: Corresponden a las obras definidas en la Licencia de Urbanismo y a las definidas por el IDIGER para cada predio cuando corresponda. La ejecución de estas obras será asumida con recursos del PAS FCO.

PÓLIZAS: Serán las correspondientes a los contratos de seguro que celebrará EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para amparar el INMUEBLE(S) contra todos los riesgos de los que sea susceptible, mientras el titular sea el PATRIMONIO AUTÓNOMO, las pólizas serán pagadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y en ellas el beneficiario debe ser el PATRIMONIO AUTÓNOMO

PATRIMONIO AUTÓNOMO o FIDEICOMISO: Masa de bienes y derechos conformada para un fin específico, administrado por una sociedad fiduciaria, en este caso Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. y, que para efectos del presente Contrato se denominará PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC -.

PROYECTO INMOBILIARIO CONSTRUCTIVO: Lo constituye la ejecución del proyecto inmobiliario que contempla un número determinado y/o determinable de viviendas de interés social y/o interés social prioritario y de unidades privadas con otros usos, según los diseños y lo aprobado en la licencia de construcción. El desarrollo del proyecto inmobiliario será asumido en el 100% con recursos que aporte el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PUNTO DE EQUILIBRIO: Es el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas que permitan determinar y garantizar la viabilidad del desarrollo integral del proyecto según lo indicado en la Nota del numeral 7.3 del presente documento.

SUPERVISOR: Será el funcionario designado por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. para realizar el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-.

VALOR PACTADO DEL PREDIO: Es el valor del predio que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haya ofrecido en su propuesta y que deberá pagar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE.

DERECHOS FIDUCIARIOS: Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el patrimonio del FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporales (derechos reales, gestión) que lo conformen. Le otorgan al titular de los mismos el derecho a recibir los pagos, beneficios y/o bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en el porcentaje de su participación a la liquidación del FIDEICOMISO o según sea establecido en el contrato fiduciario

CONTRATOS ACCESORIOS: Son aquellos que tienen como finalidad asegurar la ejecución y cumplimiento de un contrato principal, en este caso, del Contrato de Fiducia.

3. NATURALEZA DEL CONTRATO

Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos regido por el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituirán un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes del contrato, el cual estará exclusivamente destinado a los fines del fideicomiso contenidos en el contrato fiduciario. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán únicamente para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los FIDEICOMITENTES para conseguir la finalidad perseguida.

4. BIENES DEL FIDEICOMISO

Constituirán los bienes en cabeza del FIDEICOMISO, todos los activos que se reciban o aporten durante la ejecución del contrato y para el desarrollo de cada proyecto.

- Bienes inmuebles a transferir por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE en calidad de aporte:

Predio	Localidad	Dirección	Matrícula	CHIP	Área
Eduardo Umaña	Teusaquillo	KR 20A 25 58 CL 27 19B 49 CL 27 19B 41 CL 26 19B 26 IN 1 KR 20A 26 48	50C-1935335 50C-1935342 50C-1935332 50C-1935334 50C-1935329	AAA0248APXS AAA0248APYN AAA0248ARAW AAA0248ARBS AAA0248ARCN	1.803,90 m2

Santa Cecilia	Bosa	KR 79 BIS A 73D 20 SUR	50S-40109227	AAA0140DCJH	2.002,70 m2
Danubio	Bosa	KR 86A 56C 01 SUR	50S-40371678	AAA0173BWTO	3.256,20 m2
Villa Javier	San Cristóbal	CL 8 SUR 6 11 CL 8 SUR 6 19 KR 6 8 31 SUR KR 6 8 51 SUR INT 1 KR 6 8 61 SUR KR 7 8 28 SUR KR 7 8 40 SUR KR 7 8 62 SUR KR 7 8 26 SUR KR 7 8 66 SUR KR 6 8 43 SUR KR 6 8 49 SUR KR 6 8 51 SUR CL 8 SUR 6 09 KR 6 8 21 SUR	50S-853427 50S-853428 50S-171806 50S-1119633 50S-187397 50S-192610 50S-116908 50S-616531 50S-751225 50S-40404308 50S-149913 50S-436925 50S-187399 50S-563050 50S-1108633	AAA0001ADJH AAA0001ADHY AAA0001ADMS AAA0001ADRU AAA0001ADSK AAA0001ADDM AAA0001ADCX AAA0001ADAF AAA0001ADEA AAA0001ACZE AAA0001ADNN AAA0001ADOE AAA0001ADPP AAA0001ADKL AAA0001ADLW	2.815,07 m2
El Sosiego	San Cristóbal	CL 9 SUR 3 09 ESTE	50S-1053181	AAA0033PRRU	2.060,52 m2
El Pulpo	Puente Aranda	AV CALLE 13 52 70	50C-01858341	AAA 0233 RYMR	3.628,00 m2

- Los recursos que aporten los PAS MATRIZ y PAS FCO, para financiar el valor de los predios Villa Javier y Santa Cecilia y financiar de manera exclusiva las obras de urbanismo y mitigación de riesgos de los proyectos que lo requieran, respectivamente.

- Los recursos provenientes de la promoción y comercialización de las unidades privadas resultantes del proyecto que sean consignados por los adquirentes.

- Los recursos de los subsidios de vivienda que aporten los ADQUIRENTES para su cierre financiero.

- Los demás recursos necesarios para el desarrollo de cada proyecto, que deberá aportar el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para lograr la ejecución exitosa del proyecto.

- Los Rendimientos generados.

5. VALOR DEL CONTRATO

Para todos los efectos fiscales, el valor del contrato será indeterminado pero determinable por la comisión en él pactada, junto con los impuestos, tasas y demás contribuciones que se causen y a que haya lugar a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR durante la vigencia del contrato fiduciario.

6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

6.1.1. Obligaciones Generales

1. Aportar todos los documentos requeridos para su vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- constituido por la ERU, dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial.
2. Contratar, constituir y remitir a la ERU las garantías requeridas, exigidas por la ley, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su vinculación al patrimonio autónomo y mantenerlas actualizadas.
3. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato, y seis (6) meses más, y presentarse a la ERU en el momento en que sea requerido para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación, en caso de que aplique.
4. Cumplir con el objeto de su contrato con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existirá ningún tipo de subordinación ni vínculo laboral alguno entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE.
5. Conocer a cabalidad la totalidad de las disposiciones contenidas en el contrato fiduciario, sus modificaciones, anexos y demás disposiciones que integran el contenido contractual.
6. Informar a sus trabajadores, asesores, proveedores y contratistas sobre la naturaleza confidencial de la información a la que tengan acceso con ocasión de la celebración y ejecución de su/s contrato/s.
7. Hacer uso adecuado, exclusivo y confidencial de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE a la cual tenga acceso en virtud de su vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-. Responder por los documentos físicos o magnéticos elaborados o entregados con ocasión de la ejecución del contrato fiduciario. Colaborar con el suministro de información y respuesta a requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado colombiano en relación con la ejecución del contrato fiduciario.
8. Elaborar y presentar todos los informes y/o documentos solicitados por la Supervisión.

9. Coordinar, liderar y asistir a los comités programados de seguimiento al contrato fiduciario y a las reuniones que requiera el Supervisor.
10. En la etapa operativa presentar al comité fiduciario de manera mensual un avance de obra del proyecto.
11. Entregar a la FIDUCIARIA o cuando ésta lo requiera la información correspondiente a la identificación de los recursos entregados al Patrimonio autónomo por parte de los ADQUIRENTES
12. Suscribir todas las actas que se requieran en el desarrollo de la ejecución de su/s contrato/s y hasta la liquidación de el/los mismo/s.
13. Presentar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE un cronograma de la construcción, escrituración y entrega de cada proyecto inmobiliario, a más tardar tres (3) meses antes de la fecha prevista para dar inicio a las obras.
14. Presentar a la FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE los contratos del equipo técnico presentado con su propuesta, en los quince (15) días hábiles posteriores a su vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- .
15. Ejercer su propia vigilancia y control técnico y administrativo de los trabajos con el objeto de conseguir la correcta ejecución del contrato fiduciario.
16. Responder por el pago de todos los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones establecidas por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, que se generen con ocasión de la celebración y ejecución del contrato fiduciario.
17. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones en desarrollo del contrato fiduciario, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros.
18. Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal o los subcontratistas a su servicio contra EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE por causa o con ocasión del contrato de fiducia mercantil
19. Informar oportunamente al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE sobre los aspectos relevantes del desempeño de su/s contrato/s, problemáticas y alternativas de solución.
20. Responder porque el personal a su cargo cumpla con el Manual de Higiene y Seguridad Industrial y el Reglamento Interno de Trabajo.
21. Cumplir cabalmente y garantizar que el personal requerido cumpla con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral y parafiscales para lo cual deberá realizar los aportes a que se refiere el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, en lo relacionado con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, SENA e ICBF, seguridad social y parafiscales cuando haya lugar a ello, de conformidad con las normas y reglamentos que rigen la materia.
22. Garantizar el cumplimiento de las normas vigentes sobre seguridad industrial para la ejecución del contrato, en especial en cuanto guarda relación con:
    - Elementos de seguridad industrial necesarios para la totalidad del personal que interviene en las actividades de obra y dotación.
    - Manipulación de equipos, herramientas, combustibles y todos los elementos que se utilicen para el cumplimiento del objeto contractual.

- Dotación de calzado y vestido de labor y documento de identificación para todo el personal utilizado en la ejecución del objeto contractual. Cumplir con la normatividad vigente para el trabajo de personal en alturas.

23. Deberá contar con el personal mínimo requerido señalado en el Anexo 1 – *Información jurídica, técnica y financiera de los predios*, el cual hace parte integral del presente contrato, no obstante, si durante la ejecución del contrato requiere de algún profesional que no esté descrito en dicho anexo, estará en la obligación de disponer del personal necesario para cumplir con el objeto del contrato para el buen y correcto desarrollo del contrato fiduciario, sin que esto se constituya en un factor o valor adicional de pago del presente Contrato.
24. Garantizar que durante el desarrollo de cada una de las etapas de la obra se adopten elementos y acciones tendientes a reducir, mitigar, corregir o compensar los efectos negativos ambientales que se deriven del proceso constructivo de conformidad con la normativa que rige la materia.
25. Todas aquellas que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.

6.1.2. Obligaciones Específicas

<u>6.1.2.1 Respecto de los patrimonios autónomos:</u>

1. Vincularse dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial, como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- constituido por la ERU.
2. Recibir en comodato el/los predios que conforman el proyecto inmobiliario y cubrir todos los gastos derivados de su tenencia, tales como servicios públicos, vigilancia, impuestos y contribuciones. El COMODANTE Y/O EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE NO indemnizaran al COMODATARIO por las expensas que haya incurrido por la conservación y mejoramiento de los bienes dados en comodato.
3. No variar la destinación ni el uso previsto de los bienes dados en comodato.
4. Suscribir un pagaré a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- y la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del PAS, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones referentes al pago de comisión fiduciaria y demás gastos administrativos y/o operativos del fideicomiso.
5. Cumplir con las exigencias de la FIDUCIARIA respecto a remuneración, documentación, contabilidad, tributación, vinculación de adquirentes y demás propios de su rol como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el contrato fiduciario.
6. Aportar la totalidad de los recursos necesarios para cubrir los gastos que se generen con ocasión del desarrollo del contrato fiduciario. Cuando el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- carezca de los recursos suficientes, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cubrir los gastos correspondientes a revisoría fiscal, cuando la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- deba ser auditada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa o por cualquier otra causa.
7. Gestionar ante la FIDUCIARIA quien actúa como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-, la suscripción de cualquier

documento requerido para trámites ante terceros, tales como solicitud de licencias, contratos de vinculación, escrituras y demás propios de el/los proyecto/s inmobiliario/s a su cargo.

8. Cumplir en el proyecto inmobiliario a su cargo, con las condiciones financieras, técnicas y legales para el inicio de las obras y la liberación de los recursos administrados por la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-.
9. En caso de habérsele asignado más de un predio, asegurarse de mantener la independencia técnica, legal y financiera de cada uno de los proyectos inmobiliarios.
10. Asumir todas las obligaciones derivadas de la promoción, gerencia, financiación, comercialización, venta, supervisión técnica, construcción, escrituración y entrega del proyecto.
11. Gestionar ante la FIDUCIARIA la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- una vez escrituradas y entregadas todas las unidades inmobiliarias resultantes y canceladas todas las obligaciones frente a terceros y al FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE del respectivo proyecto.
12. Asistir a las sesiones del Comité Fiduciario a las cuales sea convocado por la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-.
13. Informar a la FIDUCIARIA y a los demás FIDEICOMITENTES de cualquier situación que comprometa su patrimonio y que le impida ejecutar normalmente sus negocios.
14. Informar a la FIDUCIARIA y a los demás FIDEICOMITENTES de cualquier evento que pueda retrasar el cumplimiento de los cronogramas presentados.
15. Mantener indemne al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-, a la FIDUCIARIA y a los demás FIDEICOMITENTES y sus representantes legales, frente a cualquier reclamación que se llegara a presentar como consecuencia del desarrollo del proyecto inmobiliario.
16. Otorgar el mandato en favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para la facturación de las ventas de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
17. Entregar a la FIDUCIARIA, dentro de los tiempos que ésta establezca, la información contable y de cualquier otra naturaleza que sea requerida para transmitir en forma oportuna la información del PATRIMONIO AUTÓNOMO a la Superintendencia Financiera de Colombia y/o a cualquier otra Entidad, de manera que la fiduciaria pueda cumplir los deberes legales a su cargo en esta materia.
18. Aportar la totalidad de los planos, estudios, documentos y especificaciones de construcción pertinentes de la obra, así como los documentos que se relacionan a continuación:
    - Licencias de urbanismo y construcción aprobadas, pagadas y vigentes. Radicación del Permiso de ventas.
    - Planos y diseños arquitectónicos y urbanísticos definitivos aprobados.
    - Estudio de suelo y recomendaciones de cimentación.
    - Diseño estructural.
    - Diseño eléctrico.
    - Diseño hidrosanitario.
    - Presupuesto de obra y análisis de precios unitarios definitivos.
    - Especificaciones de acabados.

- Programa general de obra.
- Proyecto de división, planos de alinderamiento y minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Estudio de factibilidad y flujo de fondos del proyecto.
- Todos los demás documentos, planos, licencias, permisos exigidos por las autoridades, y todos los bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el PROYECTO INMOBILIARIO.

6.1.2.2. Respecto de los estudios, diseños, permisos y licencias

1. Asistir a los Comités de Diseño citados por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE en los que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará detalladamente acerca del avance de los estudios y diseños del proyecto inmobiliario a su cargo, y citarlos extraordinariamente en caso de requerirse. LA FIDUCIARIA no será parte de estos Comités y por tanto no tendrá que asistir.
2. En el primer Comité de Diseño, exponer el esquema básico del proyecto inmobiliario a su cargo, tal como haya sido presentado al Proceso de Selección, salvo las mejoras que correspondan y aclarar las dudas y tomar nota de las observaciones expresadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE al respecto.
3. Participar en los talleres de evaluación y mejoramiento de la calidad habitacional del proyecto inmobiliario a los que sea citado por la Supervisión.
4. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo todos los estudios y diseños necesarios para obtener las licencias y construir el proyecto inmobiliario a su cargo, desarrollando el esquema básico presentado al Proceso de Selección.
5. Solicitar, gestionar y obtener por su cuenta y riesgo todos los permisos y licencias necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario a su cargo, y garantizar su vigencia durante la ejecución del mismo.
6. Presentar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE, para su visto bueno, los estudios y diseños con los que solicitará las licencias de urbanismo y/o construcción del proyecto inmobiliario que le haya sido asignado, y atender a las observaciones que éste les haga.
7. Presentar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE, para su visto bueno, los estudios y diseños con los que adelantará la construcción del proyecto inmobiliario a su cargo, y atender a las observaciones que éste les haga.
8. Presentar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE, para su visto bueno previo a su formalización, los planos y las minutas de los reglamentos de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario que le haya sido asignado, y atender a las observaciones que éste les haga.

Nota: Los vistos buenos por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE se refieren únicamente a la correspondencia del proyecto inmobiliario con el esquema básico presentado al proceso de selección.

6.1.2.3. Respecto de la comercialización de los proyectos:

1. Adelantar por su cuenta y riesgo la comercialización de cada proyecto de la manera que estime conveniente, iniciando dentro de los seis (6) meses siguientes a su vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- constituido por la ERU.
2. Presentar el proyecto a la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con lo establecido en los Decretos Distritales 213 de 2020 y 241 de 2022, Resoluciones 473 y 756 de 2021, o según la norma vigente, en un plazo mínimo de quince (15) días hábiles previos a iniciar la etapa de preventas, tal como lo exige la norma, para que dicha entidad ejerza la primera opción de separación de las viviendas y defina las condiciones de giro de los subsidios que serán otorgados.
3. Participar en las ferias de vivienda que organice la Secretaría Distrital del Hábitat, para efectos del programa de Oferta Preferente, en las que se podrá hacer contacto directo con los beneficiarios del subsidio distrital de vivienda, con el fin continuar la comercialización de las unidades a través de los listados que se logren en el evento.
4. Informar, asesorar, gestionar ante terceros y acompañar oportunamente a los Adquirentes de las unidades respecto de los trámites de adquisición, desde su vinculación a los proyectos hasta la escrituración y entrega de las mismas.
5. Presentar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE un informe escrito sobre el estado de la comercialización de cada proyecto, especialmente respecto de las obligaciones aquí descritas, cada vez que este se lo solicite.
6. Participar en las reuniones y comités de seguimiento a la comercialización programadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE y/o por la Secretaría Distrital del Hábitat en la periodicidad establecida.

6.1.2.4. Respecto de la construcción de los proyectos:

1. Adelantar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad, técnica, administrativa y financiera la construcción del proyecto hasta su culminación.
2. Asumir la totalidad de las obligaciones del urbanizador y constructor responsable definidas en la Ley 1796 de 2016, la Resolución 463 de 2017 emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y demas normas en la materia de las correspondientes licencias urbanísticas
3. Dar inicio a las obras construcción del proyecto inmobiliario a su cargo una vez la FIDUCIARIA como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- certifique el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio.
4. Iniciar las obras de construcción del proyecto inmobiliario a su cargo sólo tras la respectiva certificación por parte de la FIDUCIARIA del cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y legales para ello, y la autorización expresa del FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE.
5. Ejecutar las obras de acuerdo con los estudios y diseño que cuenten con el visto bueno del FIDEICOMITENTE GESTOR APORTANTE y la licencia de urbanismo y/o construcción ejecutoriada.
6. Informar anticipadamente al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE y ADQUIRENTES de cualquier modificación que requiera la obra y que impacte los diseños previamente revisados por éste.

7. Presentar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE un informe escrito sobre el estado de las obras del proyecto inmobiliario a su cargo, donde consten las actividades principales con sus porcentajes de avance, cada vez que éste, así se lo requiera. Presentar informe final de obra.
8. Permitir el acceso de personal del FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE a las obras para verificar su avance y la coincidencia de lo ejecutado con los estudios y diseños sobre los que previamente éste dio su visto bueno.
9. Responder por el saneamiento y vicios redhibitorios derivados de la construcción.
10. Tomar pólizas de Todo Riesgo Constructor con el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- como beneficiario y mantenerlas vigentes mientras duren las obras.
11. Constituir las pólizas de seguro a que haya lugar para amparar perjuicios patrimoniales en los términos de la Ley 1796 de 2016 reglamentado por el decreto 282 de 2019 y las normas que las modifiquen o reemplacen.
12. Asumir de forma exclusiva todas aquellas obligaciones que establezcan las normas vigentes sobre las garantías relativas a la construcción de vivienda VIS / VIP, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 Artículo 6 de la Ley 1537 de 2012.

6.1.2.5. Respecto de la entrega y escrituración de los proyectos:

1. Adelantar y pagar con cargo a los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el fideicomiso todos los actos de desenglobe jurídico y catastral, así como los demás que se requieran para la transferencia y entrega de las unidades inmobiliarias y de las zonas de cesión.
2. Comparecer y cumplir con las obligaciones de construcción y entrega de las zonas de cesión y las zonas comunes del proyecto inmobiliario a su cargo, en su calidad de Constructor Responsable en las correspondientes licencias de urbanismo y/o construcción.
3. Escriturar y entregar las unidades del proyecto inmobiliario a su cargo de acuerdo con la licencia de construcción y sus modificaciones, los contratos de vinculación o documentos legales suscritos con los adquirentes y la normativa vigente para este tipo de proyectos.
4. Ejercer la administración provisional del proyecto inmobiliario a su cargo, y entregarla a los administradores definitivos de la manera prevista en el régimen de propiedad horizontal vigente.
5. Entregar a la copropiedad y al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE los planos récord arquitectónicos, estructurales y de instalaciones técnicas del proyecto inmobiliario a su cargo.
6. Entregar a la copropiedad los manuales y especificaciones de mantenimiento de los acabados, dotaciones y equipos instalados en las zonas comunes del proyecto inmobiliario a su cargo.

6.1.2.6. Respecto de la financiación:

1. Presentar a la FIDUCIARIA una modelación financiera detallada del proyecto inmobiliario, discriminando la fuente prevista de los recursos y su flujo de caja, a más tardar tres (3) meses antes de la fecha prevista para dar inicio a las obras. Esta modelación se incorporará al contrato fiduciario mediante Otrosí y será verificada por la FIDUCIARIA para su certificación del cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y legales para el desembolso de los recursos administrados en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- y el inicio de las obras.
2. Asumir, con recursos propios, todos los costos del proyecto inmobiliario a su cargo desde su vinculación al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- hasta la liquidación del mismo.
3. Asumir, con recursos propios, créditos no garantizados con los predios aportados por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE, recursos de cuotas iniciales aportados por los Adquirentes y anticipos a los subsidios de vivienda que pudiera desembolsar la Secretaría Distrital del Hábitat, todos los costos del proyecto inmobiliario en su Fase Operativa, es decir, desde la finalización de la Fase Pre Operativa hasta la terminación de las obras.
4. Disponer todos los recursos a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-, excepto los requeridos para la Fase Preoperativa del proyecto. Si el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene a su cargo más de un proyecto inmobiliario, asegurarse de que los recursos de cada uno se manejan separadamente.
5. Pagar, con cargo a sus recursos, los tributos a que haya lugar para el desarrollo del proyecto inmobiliario y remitir constancias de pago a la FIDUCIARIA administradora de este PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-.
6. Aportar el valor pactado del predio derivado de la oferta económica presentada por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE, mediante una de las siguientes dos formas:

a. Pago con recursos recaudados por el proyecto

Pago	Porcentaje	Plazo máximo	Documento para verificación
1	10%	Treinta (30) días calendario posteriores a la certificación por parte de la Fiduciaria del cumplimiento por parte del DESARROLLADOR de las condiciones para el inicio de las obras del respectivo proyecto inmobiliario	Certificación por parte de la Fiduciaria
2	40%	Al completar la escrituración y recibir la fiduciaria el pago total del treinta por ciento (30%) de las unidades del respectivo proyecto inmobiliario	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración y pago de las unidades
3	50%	Al completar la escrituración y recibir la fiduciaria el pago total del sesenta por ciento (60%) de las unidades del	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración y pago de las

		respectivo proyecto inmobiliario	unidades

Estos pagos deberán girarse a órdenes de la ERU desde el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- e incluirse en los documentos financieros con los que la fiduciaria verificará el cierre financiero.

b. Pago anticipado para evaluar la posibilidad de hipotecar un predio

En caso de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requiera utilizar el predio como garantía de un Crédito Constructor, la Empresa deberá haber recibido el 100% del valor pactado del predio. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá aportar como mínimo el 90% de dicho valor al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- y el 10% restante podrá provenir de los recursos recaudados por el proyecto en el mismo PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- ,lo cual deberá certificar la FIDUCIARIA.

6.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE

1. Aportar al fideicomiso a título de fiducia mercantil el/os predio/s sobre los cuales se desarrollará el proyecto inmobiliario.
2. Suministrar la información necesaria y oportuna para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
3. Responder oportunamente a las solicitudes del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
4. Exigir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la ejecución idónea y oportuna del proyecto inmobiliario.
5. Realizar, a través de la Supervisión del contrato fiduciario, el seguimiento y verificación del cumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
6. Iniciar, tramitar y llevar hasta su terminación, todas las acciones legales que sean pertinentes en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
7. Las demás que surjan con la naturaleza del contrato fiduciario.
8. Responder por el saneamiento de los inmuebles aportados.

7. DESARROLLO DEL PROYECTO

La ejecución de cada proyecto urbanístico comprende, entre otros, los procesos de planeación, elaboración de estudios y diseños, programación, presupuestos, trámite de licencia urbanística, construcción, entrega de las obras a las entidades del distrito, comercialización, escrituración y entrega de unidades inmobiliarias resultantes, entre otros relacionados con el desarrollo de un proyecto.

Sin perjuicio de lo definido en el **Anexo 1 – Información jurídica, técnica y financiera de los predios**, se define que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá atender, liderar y gestionar el desarrollo de los procesos, adelantando como mínimo las siguientes fases de desarrollo:

7.1. FASES

FASE 1 - PRE OPERATIVA	FASE 2 - OPERATIVA	FASE 3 – LIQUIDACIÓN
Comprende: - Constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO - PAS - Vinculación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR - Elaboración de estudios y diseños - Trámite y obtención de licencias de urbanismo y construcción - Inicio de la comercialización (preventa) - Certificación del cierre financiero ante la FIDUCIARIA **Hitos**.Inicia con la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- y culmina con la certificación del cumplimiento de punto de equilibrio.	**Comprende:** - Construcción del urbanismo - Construcción de edificaciones - Escrituración y entrega de obras de urbanismo, unidades privadas y zonas comunes - Pagos al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE por los predios. **Hitos.** Inicia con la certificación del cumplimiento de punto de equilibrio y culmina con la entrega material de las unidades habitacionales.	**Comprende:** - Verificación del cumplimiento de las obligaciones con terceros - Liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-

7.2. DURACIÓN DE LAS FASES

Se estima que la FASE 1 tomará entre 9 y 12 meses, terminando cuando la FIDUCIARIA certifique el punto de equilibrio del proyecto, como requisito para contar con cualquier recurso que hubiera en el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-. Se estima que la FASE 2 tomará entre 15 y 18 meses, terminando cuando el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haya entregado y escriturado la totalidad de las áreas privadas, comunales y públicas del proyecto. Se estima que la FASE 3 tomará seis (6) meses, terminando cuando se haya liquidado el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO - PAS.

Lo anterior para un total de 36 meses de plazo máximo estimado esperado de ejecución.

Nota. Los tiempos estimados se establecen a partir del cronograma de obra presentado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien se obliga a comunicar y justificar las modificaciones que existan en el mismo.

7.3. PUNTO DE EQUILIBRIO.

Es el cumplimiento de las condiciones técnicas, jurídicas y financieras que deberá acreditar el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para iniciar las obras del proyecto, basado en el costo de la misma, determinado a su vez por el presupuesto de obra del proyecto propuesto por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y aprobado por el FIDEICOMITENTE GESTOR que en todo caso deberá garantizar el desarrollo integral del proyecto inmobiliario. El cumplimiento de estas condiciones será verificado por la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-.

Se entenderá que hay PUNTO DE EQUILIBRIO cuando se haya cumplido la totalidad de los siguientes requisitos:

- Financieros: Se haya comercializado el porcentaje mínimo de las unidades del Proyecto requeridas para la construcción del proyecto. Dicho porcentaje debe ser presentado a la Fiduciaria en la etapa preoperativa para su revisión y validación. Se aclara que no serán tenidos en cuenta en este porcentaje las ventas realizadas a: el constructor y/o sus vinculados o subsidiarias, familiares, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción [canjes], socios. Las ventas realizadas se soportarán mediante la celebración de contratos de promesa de compraventa, junto con las condiciones de pago acordadas para la futura compra, las cuales permitan confirmar el apalancamiento financiero necesario para adelantar y finalizar la construcción. Adicionalmente, para el cumplimiento de esta condición, se deberá acreditar que el valor depositado en las cuentas de EL PATRIMONIO AUTÓNOMO corresponde al diez por ciento (10%) sobre el valor de las cuotas iniciales, lo cual no se distingue por unidad sino por el total acumulado.
- Técnicos: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite que cuenta con las licencias de construcción y permisos acordes con la realidad de EL PROYECTO, obtenidos ante las autoridades competentes.
- Legales: i) Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días – de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo están) en cabeza del EL PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-, ii) La existencia de un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado y aceptado por la fiduciaria, en el sentido de que el(los) predio(s) no presenta (n) problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o lo ponga fuera del comercio, y que se encuentra libre de condiciones resolutorias o gravámenes, iii) Radicación de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.

Nota: Para la validación del punto de equilibrio por parte de la Fiduciaria el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá presentar en la etapa preoperativa a la FIDUCIARIA los siguientes documentos

1	Información básica que contemple la información general del proyecto.
2	Documentos que acreditan el Cierre financiero.
3	Planos arquitectónicos en formato dwg.
4	Brochure de ventas o descripción general del proyecto.
5	Hoja de vida del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (Sociedad constructora o socios).
6	Presupuesto (formato predefinido).
7	Planos estructurales en formato dwg.
8	Licencia de urbanismo debidamente ejecutoriada (cuando corresponda)
9	Licencia de construcción debidamente ejecutoriada.
10	Permiso de ventas
11	Desglose de presupuestos (según formato del cliente).

8. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar donde se ejecutará el contrato fiduciario será la ciudad de Bogotá D.C.

9. PROCEDIMIENTO PARA LA FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE TRANSFERENCIA Y PARA LA ENTREGA DE LAS UNIDADES DEL PROYECTO

Se debe estructurar el cronograma del proceso de comercialización, escrituración y entrega de unidades inmobiliarias resultantes en coordinación con el cronograma de obra, teniendo en cuenta que deben realizarse diferentes acciones que, de no planearse adecuadamente, pueden retrasar considerablemente la fase operativa, la entrega de las unidades inmobiliarias resultantes, y en consecuencia afectar la financiación y el cierre financiero del proyecto.

A continuación, se describen las actividades de mayor impacto, que pueden variar conforme a las modalidades de subsidios aplicables y/o entidades otorgantes:

- Conformación de los listados de los potenciales hogares-clientes, que deberán ser entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la contactabilidad de los mismos como hito de inicio de comercialización.
- **Contacto comercial con los hogares**: Comunicación con los potenciales hogares-clientes con el fin de verificar y validar su cierre financiero, identificando realmente el interés de adquirir las unidades inmobiliarias disponibles en el proyecto.
- Separación de las unidades de vivienda mediante la firma de un acuerdo comercial o acuerdo de negociación, que determine el inicio formal del proceso comercial con el cliente potencial. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá discriminar el cierre financiero del hogar sobre la unidad inmobiliaria incluyendo los precios de las unidades inmobiliarias para su escrituración con sus porcentajes; así mismo se mantendrá el valor de la unidad inmobiliaria sujeta al año en que se firme la separación.

- **Obtención de cierre financiero**: Incluye las gestiones necesarias con las entidades otorgantes de los subsidios a los que aplique para conseguir el cierre financiero, así como con las diferentes entidades bancarias y financieras para la obtención de créditos hipotecarios.
- **Firmas de promesas de compraventa o respectivos documentos legales de vinculación al proyecto inmobiliario**: Una vez el cierre financiero del hogar esté asegurado, se procede con las firmas de promesas de compraventa o respectivos documentos legales de vinculación al proyecto inmobiliario y los estudios de títulos para los desembolsos de los créditos hipotecarios.
- **Firmas de escrituras públicas e ingreso a la Superintendencia de notariado y registro:** Gestión de las firmas con todas las partes que intervienen en el acto, conforme a la estructuración del proyecto y del proceso comercial, así como la radicación y obtención de la boleta de registro en la Superintendencia de notariado y registro
- **Entrega de las unidades inmobiliarias**: Una vez se obtenga la boleta de ingreso a registro de la escritura pública se llevará a cabo la entrega material al adquirente de la unidad inmobiliaria mediante un acta de entrega que estipule y describa las condiciones técnicas en las cuales se encuentra el inmueble.

10.MECANISMOS DE CONTROL DEL PROYECTO – COMITÉ FIDUCIARIO

El PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- deberá conformar el Comité del Fideicomiso, del cual hará parte el FIDEICOMITENTE APORTANTE y GESTOR y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con derecho a voz y voto y la FIDUCIARIA con voz pero sin voto, éste Comité será el encargado de definir determinados lineamientos para el desarrollo del objeto contractual aquí estipulado, y funcionará como órgano decisorio y consultivo respecto de los asuntos que taxativa y expresamente se refieren en este contrato fiduciario; como un órgano consultivo de la FIDUCIARIA en cualquier evento que ésta considere conveniente someter a su consulta, y como mecanismo de permanente equilibrio en las relaciones entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

10.1. INTEGRANTES

El Comité Fiduciario estará conformado por cinco (5) miembros que serán designados de la siguiente manera:

- Dos (2) a criterio del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- Dos (2) a criterio de la ERU en calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE
- Un quinto miembro cuya elección se hará conjuntamente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE, si no existe acuerdo lo elegirá el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE.
- La FIDUCIARIA como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-, tendrá derecho a voz, pero no a voto. Además ejercerá las funciones de secretaría del fideicomiso.

10.2. FUNCIONES

El Comité Fiduciario establecerá su propio reglamento y se constituye como el máximo órgano de dirección del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- y sus actividades siempre deben estar encaminadas al adecuado cumplimiento del mismo.

Durante toda la vigencia del contrato, el Comité Fiduciario tendrá la facultad de impartir instrucciones, con la finalidad de regular situaciones de hecho que no quedaron previstas, todo ello enmarcado dentro del objeto del contrato el cual no podrá modificar.

10.3. SESIONES

A las reuniones de este Comité deberá asistir un representante de la FIDUCIARIA con derecho a voz y sin voto, quien ejercerá la función de Secretaría. El Comité sesionará por lo menos una vez al mes en la ciudad de Bogotá D.C y se disolverá cuando sus integrantes lo consideren necesario, siempre y cuando se haya cumplido con los fines del fideicomiso. Los asuntos tratados en el Comité deben quedar consignados en un acta, que debe ser firmada por todos los integrantes del mismo, sin excepción alguna. La elaboración del acta le corresponderá a la FIDUCIARIA, quien debe entregar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE copia de las mismas para su archivo y control.

11.SUPERVISIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA

La supervisión del contrato estará a cargo de la persona designada por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE y ésta será comunicada expresamente por escrito emitido por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE a la FIDUCIARIA.

12. BENEFICIARIOS

El FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrán la calidad de beneficiario de la siguiente manera:

1. El FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE tendrá derecho a recibir como beneficio por su aporte el valor del predio que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haya ofertado por el mismo y que por ende se constituye en el valor pactado entre las partes.
2. El FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE será beneficiario de aquellos valores producto de las operaciones urbanísticas con recursos provenientes de la obligación de provisión de suelo para VIS-VIP de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Distrital Vigente.[1]
3. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a desarrollar, promocionar y comercializar el proyecto inmobiliario, adicionalmente percibir las utilidades que resulten del mismo.

[1] Acuerdo Distrital 761 de 2020, artículo 84 "*Parágrafo. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá solo incorporará presupuestal y contablemente como recursos propios, los ingresos que se obtengan de la ejecución de la compensación en operaciones urbanísticas desarrolladas por la empresa."*

13. GASTOS Y COSTOS

Todos los gastos, costos, honorarios, pagos y comisiones fiduciarias necesarios para el cumplimiento del contrato fiduciario, es decir, los que se generen por su constitución, modificación, ejecución, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Igual los gastos y costos asociados a la vigilancia y el mantenimiento de los predios. Lo anterior a partir de la fecha de constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- y hasta la entrega material de la última vivienda, unidad privada o zona de cesión u obra que deba entregarse al Distrito, lo último que ocurra.

Deberán incluirse todos los gastos y costos contenidos en el Documento de planeación para la selección de colaboradores empresariales con la modalidad de conformación de listas cortas mediante aviso y **Anexo 1 – Información jurídica, técnica y financiera de los predios.**

- Los gastos notariales, de registro y demás tributos requeridos para las transferencias de los bienes inmuebles.
- Los gastos por comisiones bancarias, giros, traslados, entre otros.
- Los Gastos de impuestos y demás tributos fiscales, parafiscales y expensas que se causen en ocasión de la celebración, constitución ejecución, terminación y liquidación del presente contrato.
- Gastos por revisoría fiscal
- Los honorarios y gastos de representación en que haya incurrir para la defensa de los intereses del Patrimonio Autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.
- Aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo y operación del negocio y que no hayan sido contemplados dentro de las funciones de la fiduciaria.

14. DURACIÓN

El contrato tendrá una duración de 36 meses, contados a partir de la suscripción del contrato fiduciario, prorrogables por las partes de común acuerdo, siempre que el desarrollo del proyecto inmobiliario requiera de tal prórroga.

15. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El contrato terminará por la ocurrencia de cualquiera de las siguientes causales:

1. Por cumplimiento del objeto del contrato.
2. Por imposibilidad de cumplir con sus fines.
3. Por el mutuo acuerdo entre las partes
4. Por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.

5. Por la declaración de inviabilidad financiera, en los términos descritos en el numeral 19 del presente documento. Por las demás causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto por los numerales 6 y 11.

16. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

A la terminación del contrato y dentro de los siguientes quince (15) días hábiles, la FIDUCIARIA como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- deberá presentar un informe final detallado a los FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS, donde se describa el estado del fideicomiso y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días siguientes al envío del mencionado documento por parte de la FIDUCIARIA los FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS no presentan reparo alguno al informe final y/o acta de liquidación y no remiten esta última suscrita, la FIDUCIARIA entenderá que aceptan la rendición de cuentas final.

17. CESIÓN DEL CONTRATO

Los FIDEICOMITENTES no podrán ceder total o parcialmente el contrato o el beneficio derivado del mismo, o hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa y escrita de la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS-y el FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE **.** Los FIDEICOMITENTES no podrán revocar el contrato y deberán permanecer en él hasta el cabal cumplimiento del objeto del mismo, salvo que acaezca la terminación por alguna de las causales estipuladas.

18. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Toda controversia o diferencia relativa al contrato entre los FIDEICOMITENTES o entre éstos y la FIDUCIARIA, se resolverá aplicando los mecanismos alternativos de solución de conflictos - M.A.S.C., esta cláusula no aplica cuando se incurra en una de las causales establecidas en la cláusula resolutoria del contrato.

19. INVIABILIDAD FINANCIERA

De conformidad con la decisión del Comité Fiduciario en caso de declarar la inviabilidad financiera del proyecto y previo a implementar el mecanismo de liquidación del contrato, la fiduciaria deberá proceder con la restitución del/os predio/s aportado/s al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- a favor de la ERU, el cual contablemente deberá contar con el registro de las mejoras correspondientes, para efectos de lo cual todos los impuestos, tributos o demás erogaciones que se deriven de tal acto deberán ser sufragadas con cargo a los recursos dispuestos en el Fideicomiso, antes de restituir cualquier suma de dinero al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en caso que la hubiere. De lo contrario, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá asumir tales gastos.

Así mismo, se deberán restituir los inmuebles fideicomitidos a la ERU, si se incurre en las siguientes causales:

1. Imposibilidad de ejecutar vivienda de interés social o prioritario.
2. Cuando los inmuebles sean utilizados para un fin distinto al objeto pactado.

20. CONFLICTO DE INTERÉS

Las partes acuerdan que en caso de presentarse situaciones que generen posibles conflictos de interés en el desarrollo del objeto del presente contrato, con el fin de precaver tal conflicto, se designará de común acuerdo un amigable componedor seleccionado con base en la lista con que para ello cuente la Cámara de Comercio de Bogotá, solicitud que deberá presentarse ante la misma dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el Comité del Fideicomiso haya concluido que se presentó la situación de conflicto, los gastos que genere el trámite de amigable composición podrán atenderse con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- o en su defecto los aportará el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En el evento de no contar con una solución las partes podrán acudir a los mecanismos de solución de conflictos previstos en el presente contrato.

21. GARANTÍAS DEL CONTRATO

El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá constituir a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- y a favor de la FIDUCIARIA las siguientes garantías:

1. PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO: con un valor asegurado equivalente al 40% del valor pactado del/os predio/s con una duración igual a la vigencia del contrato y seis meses más.
2. PÓLIZA DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: Con un valor asegurado equivalente al 10% del valor pactado del/os predio/s y con una duración igual a la vigencia del contrato y tres años más.
3. PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: con un valor asegurado equivalente a 500 SMMLV y con una duración igual a la vigencia del contrato.

La FIDUCIARIA como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado, de lo contrario, las devolverá para que dentro del plazo que ésta le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

En todo caso, si el contrato fiduciario se adicionará, prorrogara o modificara, las garantías deberán ser ajustadas en lo que corresponda, y el costo de las mismas será asumido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Nota: PÓLIZA DE CALIDAD DE LA OBRA. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estará obligado a adquirir la póliza Seguro Decenal en los términos previstos por la Ley 1796 de 2016 –

Ley de Vivienda Segura y sus decretos reglamentarios, particularmente el Decreto 282 del 2019 y remitirá a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO -PAS- la constancia de la adquisición de la misma y demás documentos que evidencien que se encuentra en firme.

22. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Deberá estipularse que será parte del contrato además de las cláusulas mínimas aquí dispuestas, lo contenido en el Documento de planeación para la selección de colaboradores empresariales con la modalidad de conformación de listas cortas mediante aviso, términos de referencia y anexos del proceso de selección publicado por la ERU, la propuesta presentada al mismo por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y, en general, todos aquellos inherentes a la ejecución del contrato.

23. PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato fiduciario a suscribir se deberá entender perfeccionado, legalizado y para ejecución una vez se haya suscrito por las partes.

25. REMUNERACIÓN

La FIDUCIARIA recibirá del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por su gestión la remuneración.

1) Por la estructuración de cada Patrimonio autónomo una suma equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley, pagadera por una sola vez a la firma del contrato. El valor aquí mencionado se cobrará por LA FIDUCIARIA, incluso si no se perfecciona su firma, en atención a que equivale a los gastos de estructuración.

2) Por la administración de cada patrimonio autónomo en la etapa preoperativa una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

3) Por la administración de cada patrimonio autónomo en la etapa operativa una suma equivalente a CUATRO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (4.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley. Esta comisión incluye hasta (30) giros mensuales, por cada pago adicional la Fiduciaria cobrará la suma de VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($25.000) más IVA.

4) Por la administración de cada patrimonio autónomo finalizada la etapa operativa y en proceso de escrituración y entrega de unidades resultantes de cada uno de los proyectos una suma equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

5) Por la administración de cada patrimonio autónomo en la etapa de liquidación una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

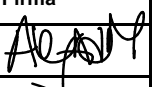
3) Una suma de dinero equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA, por cada aclaración, modificación u otrosí al Contrato, entre otros. Excepto para otrosíes Integrales estos serán revisados puntualmente para su cobro.

4) Por la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, habrá lugar al cobro de la comisión de administración prevista en los respetivos reglamentos aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

5) Una suma de dinero equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA, por cualquier tipo de actividad, audiencia o diligencia, incluyendo, sin limitar, trámites extrajudiciales, judiciales, administrativos, gubernamentales o en general a cualquier actuación en la que la Fiduciaria deba asistir en su condición de Fiduciaria o de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo.

6) En el evento que se encuentren operando el Fideicomiso y el Fideicomitente solicitare la cesión del contrato fiduciario a otra Fiduciaria, se causará una comisión correspondiente a Seis (6) meses de comisión de administración, tomando como base el valor de la última comisión de administración cobrada.

- Las comisiones anteriormente mencionadas serán pagaderas de manera MENSUAL.
- Giro: es cuando la Fiduciaria no realiza retenciones o deducciones, realiza giros netos que instruye el Fideicomitente; los impuestos, retenciones y deducciones por cualquier tipo los debe realizar el Fideicomitente.
- Las anteriores comisiones no cubren los diferentes gastos y/o gravámenes que se generen por la utilización de los diferentes productos o servicios financieros contratados a nombre del patrimonio autónomo, ni los gastos bancarios en que se incurran por las tarifas de recaudo empresarial que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros, entre ellos el cuatro por mil (4 x 1000), en todo caso estos costos dependen de las tarifas asignadas por el Banco Scotiabank Colpatria S.A.

	Nombre	**Cargo**	**Dependencia**	**Firma**
Proyectó	Yuly Alejandra Morales Trejos	Contratista	Gerencia de Vivienda	
	Erika Eliana Amaya Caicedo	Contratista	Gerencia de Vivienda	
	Andrea Carolina Tibaduiza Rodríguez	Contratista	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria	
	Luisa Fernanda Caamaño López	Contratista	Gerencia de Vivienda	