OTROSÍ INTEGRAL No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE URBANISMO Y ADMINISTRACION Y PAGO Nº CDJ 126 DEL 2014, SUSCRITO ENTRE METROVIVIENDA NIT 830.055.995-0, PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, NIT 830.053.994-4 Y FIDUCIARIA COLPATRIA. NIT 800.144.467-6

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, de una parte, **JOSÉ RICARDO TORRES PANIAGUA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.243.345, actuando en su calidad de Representante Legal de la **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.** Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública No 1710 del 17 de septiembre de 1991, otorgada ante la Notaria 44 de Bogotá, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia), mediante Resolución No 3940 del 28 de octubre de 1991, todo lo cual se acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA;** y de la otra **1) NICOLÁS CORSO SALAMANCA**, domiciliado en Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número 79.955.632 de Bogotá, en su calidad de Gerente General, nombrado mediante Decreto No. 117 del 01 de abril de 2014 y posesionado mediante Acta de Posesión No. 143 del 01 de abril de 2014, quien actúa en nombre y representación de **METROVIVIENDA**, "Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital", creada mediante Acuerdo número 15 de 1998 por el Concejo de Bogotá D.C, Empresa que comparece en calidad de Fideicomitente gestor y Constituyente, obrando de conformidad con el inciso 5 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y el articulo 6 de la Ley 1537 de 2012 y quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE**; **2) (i) CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S,** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública 620 del 13 de febrero de 1992 de la Notaría 14 de Bogotá D.C., representada en este acto por **SANTIAGO ANDRADE MANTILLA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 19.217.612, en su calidad de representante legal, debidamente facultada por los estatutos sociales para suscribir el presente contrato, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente documento como anexo; **ii) ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A.** sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública 5504 del 18 de septiembre de 1978 de la Notaría 4 de Bogotá D.C., representada en este acto por CLAUDIA HELENA SAMPER PRADO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 51.814.640, en su calidad de primer suplente del gerente, debidamente facultada mediante acta de junta directiva No. 272 del 24 de abril 2015 y por los estatutos sociales para suscribir el presente contrato, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente documento como anexo; y **iii) GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S A S**, sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública 1596 del 6 de agosto de 1986 de la Notaría 36 de Bogotá D.C., representada en este acto por **GUSTAVO PERRY TORRES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 437.729, en su calidad de representante legal, debidamente facultado por los estatutos sociales para suscribir el presente contrato, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente documento como anexo, quienes en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán conjuntamente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o EL CONSTRUCTOR, y 3) **JOSÉ RICARDO TORRES PANIAGUA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.243.345, en su calidad de Representante Legal de la **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.,** quien

actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**, constituida en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Inversión y Pagos No. CDJ – 53-2013, suscrito el 27 de marzo de 2013, (en adelante el **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ y/o el FIDEICOMITENTE APORTANTE,** (y junto con el **FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE, y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se denominarán los **FIDEICOMITENTES**), hemos convenido celebrar el presente OTROSI INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE URBANISMO Y ADMINISTRACION Y PAGO Nº CDJ 126 DE 2014, con fundamento en las disposiciones del derecho privado previstas en el Código Civil y el Código de Comercio Colombiano, respetando los principios de la función administrativa encunados en el artículo 209 de Constitución Política de Colombia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que de conformidad con lo establecido en los artículos 13 de la Ley 80 de 1993, 93 de la Ley 489 de 1998 y 93 de la Ley 1474 de 2011 que modifica el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, cuando las Empresas Industriales y Comerciales del Estado desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, o en mercados regulados, se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales. En ese sentido, se rigen por lo dispuesto en los artículos 845 y 860 del Código de Comercio, y en general por las reglas de Derecho Privado sin llegar a desconocer los principios generales de la administración pública y el régimen aplicable de inhabilidades e incompatibilidades para contratar.
2. Que para el desarrollo armónico, equilibrado y coordinado de Actuaciones Urbanas de gran impacto, la Ley 388 de 1997 en sus artículo 113 prevé que es indispensable la implementación de actuaciones urbanas integrales, con el fin de garantizar una mejor utilización del suelo, a través de instrumentos de gestión urbana del suelo y de la participación coordinada y concertada del sector público y privado.
3. Que el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 dispone que los patrimonios autónomos constituidos conforme a lo establecido por la referida norma, podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.
4. Que en ese sentido, la referida norma dispone que para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.
5. Que como consecuencia de lo anterior a METROVIVIENDA por ser una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital y de acuerdo a su naturaleza Jurídica, le corresponde adelantar los diversos procesos a su cargo de tal manera que le permita competir en igualdad de condiciones con los particulares en cumplimiento de su objeto social y siempre con respeto de los principios fundamentales de la contratación estatal.
6. Que en consonancia con los principios del Plan de Desarrollo "Bogotá Humana", la misión de METROVIVIENDA es gestionar y proveer suelo para el desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario

– VIP, y Proyectos Urbanos Integrales que incluyan VIP, con énfasis en el Centro Ampliado, contribuyendo a disminuir la segregación socio-espacial, a frenar paulatinamente la ocupación expansiva del territorio y en su lugar, a promover el modelo de ciudad densa y compacta.

7. Que igualmente el Decreto 539 de noviembre 23 de 2012, "*Por el cual se reglamenta el subsidio distrital de vivienda en especie en el marco del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2012-2016 – Bogotá Humana*" prevé en su artículo cuarto al reglamentar el esquema operativo de los aportes para el otorgamiento de subsidios en especie, que éstos serán depositados en fideicomisos que se constituyan por la Secretaría del Hábitat o por las entidades que conforman el Sector Hábitat que sean competentes o contemplen en sus estatutos el desarrollo o el apoyo de programas o proyectos de vivienda de interés social o prioritario, o la ejecución de actuaciones urbanas integrales donde se pueda construir ese tipo de vivienda.

8. Que en desarrollo de lo anterior, **METROVIVIENDA y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.** celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, INVERSIÓN Y DE PAGO No. CDJ 53-2013** cuyo objeto es el "*Administrar los predios que le sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE GESTOR y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES; administrar recursos que le sean transferidos por la Secretaria de Hábitat y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o METROVIVIENDA; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de obligación de los particulares o públicos de traslado VIS-VIP; adquirir y/o entregar suelo en proyectos de resorte de METROVIVIENDA o a través de Convenios Interadministrativos; entregar suelo, y/o efectuar urbanismo y/o entregar recursos para efectuar el urbanismo, todo los anteriores como entrega de subsidios en especie que otorgue las entidades competentes, y/o en proyectos de particulares en asocio con METROVIVIENDA y/o la Secretaria Distrital del Hábitat, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones de VIP y VIS, Decreto 075 de 23 de enero de 2013 y las normas que lo reglamenten, el Decreto 327 de 2004, en lo que no haya sido modificado por el precitado Decreto 075 de 2013, y las demás normas que lo modifiquen o sustituyan; administrar y ejecutar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se lleguen a definir por el COMITÉ FIDUCIARIO, de conformidad con los lineamientos previstos en el POT de Bogotá D.C., así como con lo que al efecto se determine en los decretos mediante los cuales se adopten los planes parciales y las unidades de gestión/actuación correspondientes*".

9. Que en el parágrafo primero de la cláusula primera del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, INVERSIÓN Y DE PAGO No. CDJ 53-2013**, se previó que podrán establecerse patrimonios autónomos escindidos, diferentes y subordinados del matriz, destinados a cumplir con la finalidad que se determine en cada uno de ellos. Así mismo, se estableció en el mencionado parágrafo, que dichos patrimonios se estructurarían por cada proyecto específico asociado a lotes específicos y a los constructores respectivos, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto establezca el COMITÉ FIDUCIARIO.

10. Que mediante el **CONTRATO DE FIDUCIA** se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER**, cuyo objeto consiste entre otros: "**1)** Verificar y velar por la realización, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, de todas las actividades inherentes a la contratación de, la elaboración de los diseños arquitectónicos y los estudios técnicos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**, si a ello hubiere lugar, así como, los diseños, y/o estudios y/o posterior construcción de las obras de urbanismo del PROYECTO; y en caso que se acuerde por las partes y previa modificación integral al presente Contrato, la construcción y promoción de las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**. Todo lo anterior de conformidad con las instrucciones

que para tales efectos imparta **EL COMITÉ FIDUCIARIO** en observancia de las especificaciones técnicas de **METROVIVIENDA**, de las licencias y permisos expedidos por las autoridades competentes, y de acuerdo con los lineamientos previstos en el POT de Bogotá D.C.; ...".

11. Que para el proyecto Villa Javier, en el año 2014, se adelantó la convocatoria que tenía por objeto *"SELECCIONAR UN PROPONENTE PARA QUE LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS SUBORDINADOS CONSTITUIDOS EN LA FIDUCIARIA COLPATRIA, SUSCRIBAN CON ÉSTE UN CONTRATO DE CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS Y TODOS LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS DE LOS PROYECTOS DENOMINADOS VILLA JAVIER, RENACIMIENTO - CALLE 26 Y RESTREPO UBICADOS EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ"* promovido por la Fiduciaria Colpatria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier.

12. Que la firma ganadora de dicha Convocatoria fue ARQUITECK & ASOCIADOS LTDA, identificada con el Nit. 900257358-1, contrato que actualmente se encuentra en proceso de liquidación.

13. Que el referido PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, se encuentra facultado para recibir aportes del patrimonio autónomo matriz de conformidad con lo estipulado en la cláusula primera del contrato fiduciario.

14. Que a partir del comité fiduciario realizado el día 29 de agosto de 2014, se instruyó la creación de los Patrimonios Autónomos Villa Javier, Calle 26 y Restrepo.

En el Numeral 6 de la Cláusula Octava de los contratos de fiducia suscritos en virtud de la creación de dichos patrimonios, se estipularon como obligaciones de la fiduciaria: "6. Acatar las instrucciones, que durante el desarrollo del contrato, ***se impartan por parte de METROVIVIENDA*** y las decisiones adoptadas por el COMITÉ FIDUCIARIO" (subrayas y negrillas por fuera del texto), por ello mediante comunicación escrita con el Rad. 20153000018781 del 04/06/2015, METROVIVIENDA instruyó a al FIDUCIARIO para la elaboración del presente otrosí en los términos a continuación señalados.

15. Que mediante comunicaciones escritas de fecha 3 de marzo de 2015 y 7 de mayo de 2015, identificadas con los radicados 20153000006881 y 2015000014951 respectivamente, METROVIVIENDA instruyó al PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ a destinar los recursos que recibe al proyecto objeto del presente otrosí.

16. Que Metrovivienda adelantó la invitación a presentar propuesta a las compañías que han trasladados cargas al Patrimonio Autónomo Matriz en cumplimiento de las disposiciones previstas en el Decreto 327 de 2004, para realizar la selección del CONSTRUCTOR y vincularse éste como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier.

17. Que las Sociedades CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S, ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A., y GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S A S, quienes en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán conjuntamente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o EL CONSTRUCTOR, presentaron en debida forma propuesta para adelantar el proyecto constructivo, denominado "Villa Javier", el cual lo constituyen ciento sesenta y ocho (168) unidades de vivienda, un área destinada a comercio vecinal de 1.801,62 mt2 y un área de dotacional de 337,83 mt2 ubicado en la ciudad de Bogotá D.C.

18. Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR resultó adjudicatario en la convocatoria para la construcción del proyecto inmobiliario denominado Villa Javier a realizarse sobre los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria *50S-853428, 50S-751225, 50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S-616531 y 50S-853427* de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

19. Que los FIDEICOMITENTES manifiestan de conformidad con el Art. 58 de la Ley 388 de 1997 que el

presente fideicomiso tiene como finalidad exclusiva el desarrollo y terminación de un proyecto inmobiliario que contempla en parte el desarrollo de vivienda de interés prioritario, denominado Villa Javier, el cual se construirá sobre los inmuebles que se transfirieron al presente patrimonio autónomo.

20. Que EL FIDECOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción de este Otrosí, manifiesta conocer y aceptar entre otros aspectos que:

- El Oferente del citado proyecto inmobiliario constructivo, lo conforman las Sociedades **CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S, ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. y GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S A S.**
- El Gerente de Obra es la Sociedad CONSTRUCCIONES 1A S A S.
- Los diseños y características técnicas del proyecto inmobiliario están siendo elaborados por ARQUITECK & ASOCIADOS LTDA., razón por la cual no son responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

21. Que METROVIVIENDA, LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, manifiestan que han convenido en celebrar el presente Otrosí integral al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de urbanismo y administración y pago Nº CDJ 126 de 2014, con el fin de viabilizar la ejecución del proyecto inmobiliario denominado Villa Javier a desarrollarse en los predios mencionados con anterioridad, inmuebles que fueron transferidos al presente patrimonio autónomo por el FIDEICOMITENTE GESTOR y/o el FIDEICOMITENTE APORTANTE, previo estudio de títulos positivo realizado por LA FIDUCIARIA.

22. Que LOS FIDEICOMITENTES, son conscientes y entienden las implicaciones, consecuencias, riesgos y contingencias que para cada uno de ellos, resultan inherentes a la ejecución del objeto del presente contrato Otrosí. Con relación a los riesgos los FIDEICOMITENTES los asumirán de acuerdo a cada uno de sus roles, por lo tanto se aclara que el CONSTRUCTOR no participó de la estructuración del proyecto ni asesoró en dicho proceso, ya que ésta fue realizada por el FIDEICOMITENTE GESTOR y por lo tanto no tiene responsabilidad por el mismo.

23. Que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no realizó ningún análisis sobre los posibles resultados o el impacto patrimonial del proyecto para METROVIVIENDA, dado que no es una obligación del CONSTRUCTOR, ni hace parte del objeto del contrato de este contrato, el obtener un resultado específico, diferente de las obligaciones contempladas a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en el presente contrato. Las partes entienden que el objeto del contrato está dirigido a cumplir los fines y cometidos del GESTOR.

24. Que LOS FIDEICOMITENTES dejan constancia en forma expresa y voluntaria que celebran este otrosí al contrato de Fiducia Inmobiliario antes señalado, con LA FIDUCIARIA, de buena fe y sin ánimo de defraudar con él a terceros, y en consecuencia asumen todas las obligaciones que se originen por el incumplimiento de esta obligación contractual.

25. Que realizadas las anteriores consideraciones, las partes de común acuerdo y en forma voluntaria han decidido modificar integralmente el contrato de Fiducia mencionado en la consideración décima, según las siguientes cláusulas:

CAPITULO I.

DEFINICIONES GENERALES

Para ilustrar y dar mayor comprensión al contrato, se aclararan y complementan las siguientes definiciones:

1. **FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE:** METROVIVIENDA es el Fideicomitente constituyente y gestor del Patrimonio Autónomo Subordinado, y por tanto aportará, a título de fiducia mercantil al FIDEICOMISO o mediante cesión gratuita, el derecho de dominio y posesión que tiene o llegare a tener sobre los bienes inmuebles de su propiedad sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, los cuales se señalan en la consideración Dieciocho (18) del presente otrosí. Igualmente, garantizará a 31 de octubre de 2015 la fuente de financiación del proyecto inmobiliario.

En todo caso METROVIVIENDA aportará antes del 31 de diciembre de 2015 los recursos necesarios para la ejecución del proyecto por un valor de 13.337.740.800,00.

De conformidad con lo anterior, si el proyecto inmobiliario es vinculado a algún programa del Gobierno Nacional o Distrital, los plazos y pagos podrán ser ajustados por las partes, en atención a las nuevas condiciones y en ese mismo sentido se podrán modificar los plazos para las obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

La suma antes indicada se destinará exclusivamente a cubrir los costos y gastos señalados en el presupuesto presentado por el FIDEICOMITENTE CONTRUCTOR anexo del presente contrato. Cualquier costo o gasto que se encuentre por fuera del presupuesto antes mencionado y que por lo tanto no esté a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR será asumido por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE.

2. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** El Fideicomitente Gestor y Constituyente y el PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, constituido mediante el contrato CDJ 53-13, en virtud de los recursos que transferirá al PATRIMONIO AUTONOMO a título de fiducia mercantil, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, pero también lo puede ser una entidad pública del orden nacional o territorial y/o particulares diferentes al CONSTRUCTOR, cuyo aporte y valor será previamente aceptado por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO y /o recursos dinerarios para diseñar y ejecutar obras del proyecto.

3. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Las sociedades **CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S, ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A. y GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS SAS**, quienes se vinculan al fideicomiso mediante el presente Otrosí, las cuales desarrollarán bajo su responsabilidad administrativa y técnica, la construcción, del proyecto Villa Javier, cuando el mismo cumpla con las obligaciones técnicas financieras y legales del proyecto inmobiliario, bajo las reglas previstas en el presente acto modificatorio.

El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se denominarán conjuntamente LOS FIDEICOMITENTES.

4. **LA FIDUCIARIA:** Será FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., sociedad comercial anónima de carácter privado, legalmente constituida, con la cual se celebra el presente contrato de Fiducia Mercantil.

5 **BENEFICIARIOS:** Los Beneficiarios de este contrato son el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

6. **PROYECTO INMOBILARIO CONSTRUCTIVO:** Lo constituye el proyecto inmobiliario "Villa Javier", el cual está compuesto por ciento sesenta y ocho (168) unidades de vivienda de interés prioritario VIP (con un precio máximo de setenta (70) Salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV), con un área de 11.754,03 y un área destinada a comercio vecinal de 1.801,62 mt2 y un área de dotacional de 337,83 mt2.

7. **EL SUPERVISOR:** Será el servidor público designado por METROVIVIENDA para adelantar las gestiones de supervisión técnica, administrativa y financiera del proyecto inmobiliario.

8. **EL INTERVENTOR:** Será el tercero seleccionado de conformidad con el manual de contratación, designado por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO y contratado por EL FIDEICOMISO, encargado de adelantar las gestiones de supervisión técnica, administrativa y financiera del PROYECTO INMOBILIARIO. Para todos los efectos del presente contrato, los gastos de contratación del Interventor serán asumidos por el PATRIMONIO

AUTÓNOMO constituido a instancias del presente Otrosí, ó por EL FIDEICOMITENTE GESTOR, este último, en aquellos casos en los cuales el primero no posea los recursos suficientes.

9. COMITÉ DEL FIDEICOMISO: Órgano decisorio conformado por un número plural de representantes de las partes del presente contrato, encargado de definir determinados lineamientos objeto del desarrollo contractual del negocio fiduciario y de autorizar de manera mensual los desembolsos y destinación de los recursos del FIDEICOMISO.

10. COMPRADORES: Son las personas o entidades públicas que deciden o decidieron invertir recursos en el PROYECTO INMOBILIARIO CONSTRUCTIVO, con el fin de adquirir unidades de vivienda, o comercio - servicios, para lo cual suscribirán el respectivo contrato de promesa de compraventa y compraventa. Inicialmente LOS COMPRADORES de las viviendas, serán las personas naturales que sean designadas por EL FIDEICOMITENTE GESTOR. y quienes suscribirán con este último los contratos antes señalados En caso de que quienes adquieran las viviendas de este fideicomiso, no sean las personas naturales destinatarios finales de las unidades de vivienda, EL FIDEICOMITENTE GESTOR deberá pagar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el valor de la devolución del IVA presupuestada y que corresponde al 4% sobre el valor de la escrituración de viviendas.

11. EXCEDENTES: Son aquellas sumas de dinero generadas a favor de LOS BENEFICIARIOS en el momento de la liquidación del negocio fiduciario, una vez cumplido el objeto del mismo, de acuerdo con las reglas previstas en el presente contrato, previa atención de las obligaciones en cabeza del fideicomiso.

12. VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO: Es la consecución del apalancamiento financiero necesario para adelantar y finalizar la construcción del proyecto basado en el costo del mismo y determinado a su vez por el presupuesto de obra presentado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, no obstante, EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE garantizará la consecución de los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto.

14. COMERCIALIZADOR: Será METROVIVIENDA o la persona o personas que este designe, encargadas de realizar la gestión comercial del Proyecto, que tendrá entre sus funciones la gestión con los COMPRADORES, el trámite de escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, y en general las que le asigne METROVIVIENDA.

15. FINANCIADOR: Será la entidad que otorgue un crédito constructor al presente fideicomiso para el financiamiento del proyecto, previo visto bueno del comité del fideicomiso.

CAPÍTULO II.

CLAUSULADO DEL CONTRATO

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Las partes del presente contrato han decidido, conformar un FIDEICOMISO denominado PATRIMONIO AUTONOMO VILLA JAVIER por medio del presente documento, al cual serán transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable o mediante cesión a título gratuito, los bienes que se describen más adelante, en los términos del Título XI del Libro Cuarto del Código del Comercio, fideicomiso que tendrá por objeto principal:

1. Recibir en trasferencia a título de fiducia mercantil o mediante cesión gratuita, de parte del FIDEICOMITENTE GESTOR y/o FIDEICOMITENTE APORTANTE, previo estudio de títulos positivo que realice LA FIDUCIARIA, los inmuebles señalados en las consideraciones del presente otrosí, sobre los cuales se desarrollará por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el proyecto de construcción denominado Villa Javier, de acuerdo a las consideraciones antes señaladas y lo establecido en el presente contrato. El PATRIMONIO AUTÓNOMO podrá suscribir todos los documentos necesarios para la consecución de este objeto.
2. Recibir en transferencia a título de fiducia mercantil de parte de FIDEICOMITENTE GESTOR y FIDEICOMITENTE APORTANTE, los demás bienes muebles necesarios para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO CONSTRUCTIVO, así como los que se perciban como ingreso por las ventas ó subsidios de las unidades inmobiliarias resultantes.
3. Permitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR desarrollar bajo su responsabilidad administrativa y técnica, el PROYECTO INMOBILIARIO CONSTRUCTIVO, cuando el mismo cumpla con las obligaciones técnicas, financieras y legales del proyecto inmobiliario.
4. Entregar en comodato precario al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, los inmuebles transferidos al PATRIMONIO AUTONOMO, para el desarrollo del proyecto de construcción, en los términos establecidos en el presente contrato y únicamente durante el tiempo que dure la construcción. Una vez terminada la construcción el comodato se le entregará al FIDEICOMITENTE GESTOR y por lo tanto será éste quien se encargue de su custodia y cuidado y particularmente de todos los costos y gastos que de ello se derive.
5. La construcción y terminación del PROYECTO INMOBILIARIO CONSTRUCTIVO, que se desarrollará sobre los inmuebles señalados en las consideraciones del presente otrosí, se ejecutará con los recursos y bienes que conforman el patrimonio autónomo que se constituye con el presente contrato, o que ingresen a él, sobre los inmuebles que serán trasferidos al fideicomiso, bajo los términos y condiciones dispuestas en el presente contrato y por el Comité del Fideicomiso. En caso de no existir recursos suficientes, será obligación exclusiva del FIDEICOMITENTE GESTOR suministrar todos los recursos requeridos para el desarrollo del proyecto.
6. Recibir y administrar los recursos de los promitentes compradores, transferidos por el FIDEICOMITENTE GESTOR, así como lo demás recursos transferidos en fiducia mercantil y efectuar los giros a favor de quien se señale en las órdenes de giro firmadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, previa autorización del INTERVENTOR, hasta la concurrencia de los recursos existentes en el Fideicomiso.
7. Con los recursos derivados de aportes del FIDEICOMITENTE GESTOR y del FIDEICOMITENTE APORTANTE, las ventas ó los subsidios de las unidades inmobiliarias resultantes y sus rendimientos, cancelar también las obligaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
8. Transferir a título de beneficio las sumas de dinero, inmuebles y otros activos del Fideicomiso en favor de LOS/EL BENEFICIARIO, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente contrato.
9. Transferir por instrucción del FIDEICOMITENTE GESTOR, y en conjunto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el primero como vendedor y el segundo como constructor responsable, a título de compraventa los inmuebles que se deriven del proyecto a desarrollar, a los futuros compradores.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En desarrollo del objeto del presente contrato, LA FIDUCIARIA podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultado para la realización de todo acto o contrato necesario

para lograr la finalidad prevista. Así mismo, en desarrollo del objeto ya referido, el patrimonio autónomo podrá ejecutar todas las operaciones, celebrar todos los contratos y realizar todos los actos que directamente se relacionen con el objeto antes descrito. Queda especialmente facultada la Fiduciaria como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO para constituir las garantías hipotecarias que requiera el FINANCIADOR para otorgar el crédito que requiera el proyecto. El crédito será gestionado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el cual estará en cabeza del FIDEICOMISO y pagado con cargo a los recursos de este último, en caso de no existir recursos en el mismo, el FIDEICOMITENTE GESTOR los aportará, así como las prorratas que tengan que llegar a ser cubiertas antes de la escrituración de las unidades inmobiliarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- LA FIDUCIARIA deberá realizar los desembolsos de los recursos para cubrir los gastos determinados en el presupuesto, en forma gradual de acuerdo con las solicitudes que para el efecto realice el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, mediante actas debidamente suscritas, y en todos los casos con la previa validación del INTERVENTOR. Adicionalmente, LA FIDUCIARIA realizará los pagos a los proveedores según el mecanismo señalado a continuación y solo iniciará desembolsos cuando cuente con los recursos requeridos de acuerdo a la programación de avance de obra determinado por el esquema de pagos, y en todo caso tendrán prelación los gastos de la obra.

PARÁGRAFO TERCERO.- El proyecto inmobiliario "Villa Javier", el cual lo constituyen ciento sesenta y ocho (168) unidades de vivienda de interés prioritario VIP (con un precio máximo de setenta (70) Salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV), un área destinada a comercio vecinal de 1.801,62 mt2 y un área de dotacional de 337,83 mt2. La comercialización y transferencia de las unidades inmobiliarias y en general el manejo de los COMPRADORES estará a cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR.

CLAUSULA SEGUNDA. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicometidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por los FIDEICOMITENTES para cumplir así con la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CLÁUSULA TERCERA. BIENES DEL FIDEICOMISO: El fideicomiso denominado PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER estará constituido por los siguientes bienes:

1. INMUEBLES:

Por medio de instrumento público o mediante resolución EL FIDEICOMITENTE GESTOR y/o EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, transferirá, previo estudio de títulos positivo realizado por LA FIDUCIARIA, en los términos previstos en este contrato, irrevocablemente a título de Fiducia Mercantil o mediante cesión gratuita, al Patrimonio Autónomo SUBORDINADO VILLA JAVIER, los inmuebles señalados en las consideraciones del presente otrosí, con sus mejoras.

Serán igualmente parte de los bienes fideicomitidos y aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, todas las mejoras, edificaciones, obras de todo tipo e instalaciones que se realicen sobre los inmuebles anteriormente descritos.

2. MUEBLES:

a) El Aporte de sumas de dinero por parte de EL FIDEICOMITENTE GESTOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE, para la apertura de un encargo FIDUCIARIO cuyo titular será el Patrimonio Autónomo.
b) EL FIDEICOMITENTE GESTOR se obliga a transferir al PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER la totalidad de los planos, estudios, documentos y especificaciones de construcción pertinentes de la obra, así como, los documentos que se relacionan a continuación:

1. Licencia de urbanismo, si a ello hubiere lugar, licencia construcción aprobada, pagada y vigente y radicación de permiso de ventas, en caso que este último se requiera
2. Planos y diseños arquitectónicos definitivos aprobados, que incluyan, plantas, cortes, fachadas, detalles, todo lo anterior debidamente coordinado con los planos estructurales y con los demás diseños técnicos.
3. Estudio de suelos y recomendaciones de cimentación.
4. Diseño estructural, que incluya plantas generales, despieces, planos y detalles de cimentación y planos de elementos no estructurales, tanque de agua potable, tanque de red de incendio y memorias de cálculo.
5. Diseño eléctrico que incluye plantas y trazados de redes eléctricas, iluminación, comunicaciones y televisión en cumplimiento del reglamento técnico de redes eléctricas (RETIE) y del reglamento de comunicaciones (RITEL), diagrama unifilar, proyecto serie 3 aprobado por la entidad prestadora del servicio público, detalles de subestación, acometidas y tableros generales, centro de medida y memorias de cálculo. Además deberá entregar la factibilidad y condiciones de servicio entregada por la empresa prestadora de servicios públicos.
6. Diseño hidrosanitario y de gas que incluye redes hidráulicas de agua fria y agua caliente, en caso que exista, red sanitaria, aguas lluvias, ventilación y reventilaciones, red contra incendio, red de gas en media y baja presión, dimensionamiento de tanque de agua potable, incendio, diseño de equipos de presión, diseño de filtros y de bombas eyectoras, acometidas y domiciliarias, centros de medida, esquemas verticales y memorias de cálculo.
7. Especificaciones de acabados.
8. 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.

Los planos de los diseños arquitectónicos y técnicos deberán entregarse al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en medio magnético y en medio físico, debidamente firmados por el diseñador responsable con matricula profesional.

c) El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a aportar:

1. Presupuesto de obra detallado por capítulos.
2. Programa general de obra.
3. Proyecto de división, planos de alinderamiento y minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. Estudio de factibilidad y flujo de fondos del proyecto.

Los documentos relacionados en los numerales 1 a 4 del presente literal, podrán ser modificados en concordancia con los diseños técnicos que se vayan aportando, con posterioridad a la firma del presente

contrato, y sus efectos serán valorados presentados y aprobados por el Comité Fiduciario, con el proposito de dar alcance al precio y plazo del proyecto, si a esto hubiera lugar.

d) Todos los ingresos para el desarrollo del PROYECTO por las ventas ó subsidios de las unidades inmobiliarias resultantes, así como los rendimientos que tales dineros generen y en especial los siguientes:

1. Los que a título de aportes haga EL FIDEICOMITENTE GESTOR.
2. Los recursos provenientes de subsidios otorgados a los futuros adquirentes de las unidades de vivienda del proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Respecto de los recursos dinerarios que ingresen a las cuentas del patrimonio autónomo, durante el lapso del recibo de los recursos y la utilización de los mismos, LA FIDUCIARIA podrá invertir dichos recursos, en cuentas de ahorro o corrientes o en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO RENDIR por él administrada, o donde lo estipule el Comité del Fideicomiso, empleando la debida diligencia del caso en la inversión de tales recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Los riesgos derivados de la construcción, inmobiliario serán asumidos, por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los de gestión y promoción del proyecto inmobiliario así como los relativos al terreno, serán asumidos por el FIDEICOMITENTE GESTOR, cada uno, en el marco de sus competencia ante la FIDUCIARIA y los terceros adquirentes de la unidades resultantes del proyecto, para lo cual se dejara constancia de lo anterior en cada una de las escrituras públicas de transferencia.

PARÁGRAFO TERCERO.- Se deja constancia expresa que EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE es responsable de la gestión del suelo en el cual se desarrollará el PROYECTO.

CLÁUSULA CUARTA. INSTRUCCIONES ESPECIALES: Para el desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones:

1. Recibir y mantener a título de fiducia mercantil irrevocable o mediante cesión a título gratuito, los inmuebles y sus mejoras en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, sobre los cuales se desarrollará el proyecto de construcción denominado Villa Javier, de acuerdo con las consideraciones antes señaladas, transferencia de los inmuebles, que se realiza por medio de instrumento público o mediante Resolución.
2. Suscribir el contrato de interventoría de EL PROYECTO al que haya lugar.
3. Registrar en la contabilidad del FIDEICOMISO el valor por concepto de mejoras y/o construcciones que vayan siendo efectuadas en los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto Villa Javier y que le sean reportadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de acuerdo con las normas legales de contabilidad;
4. Con los recursos que ingresen al patrimonio autónomo, realizar el pago a los proveedores, y de los demás gastos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, con la plena aprobación y validación de EL INTERVENTOR, de conformidad con el flujo de fondos presentado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
5. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO RENDIR que administra LA FIDUCIARIA, en cuentas de ahorros, corriente o títulos emitidos o avalados por entidades estatales o entidades financieras que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e intermediarios, los recursos provenientes de la enajenación de las unidades de vivienda, aportados por los FIDICOMITENTES y

los demás recursos que se encuentren en cabeza del fideicomiso.

6. Registrar todas las operaciones contables del fideicomiso.

7. Otorgar, en caso que se requiera, la escritura de hipoteca del inmueble, para garantizar el crédito destinado a la construcción del proyecto objeto del presente contrato, otorgado por el FINANCIADOR, y firmar todos los pagarés y documentos que se requieran para la legalización del mencionado crédito.

8. Otorgar con cargo al fideicomiso, la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario, así como la constitución de la servidumbre a favor de Codensa S.A. E.S.P, en caso de requerirse, los cuales deben ser proyectados y tramitados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, previa aprobación del mismo por parte del INTERVENTOR y el FIDEICOMITENTE GESTOR.

9. Suscribir los documentos de coadyuvancia que solicite EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para remitir a la Secretaría Distrital de Planeación, las Curadurías Urbanas, las empresas prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios y las demás autoridades, previo visto bueno del INTERVENTOR.

10. Suscribir los documentos que deba tramitar EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en desarrollo de la construcción, tales como declaraciones y pago de tributos, servicios públicos y/o los seguros que requiera la entidad que otorgue la financiación del proyecto, previo visto bueno del interventor.

11. El PATRIMONIO AUTÓNOMO transferirá como tradente en conjunto con el FIDEICOMITENTE GESTOR, como vendedor y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, como constructor responsable, las unidades resultantes del proyecto de conformidad con los contratos de promesa de compraventa o los demás contratos o actos a que haya lugar, que para el efecto haya suscrito EL FIDEICOMITENTE GESTOR, siempre y cuando LA FIDUCIARIA se encuentre notificada por EL FIDEICOMITENTE GESTOR y/o el COMERCIALIZADOR, respecto a que los PROMETIENTES COMPRADORES hayan cumplido con todas las obligaciones derivadas del respectivo contrato, o las condiciones requeridas para el efecto, según PAZ Y SALVO que sea dado por EL FIDEICOMITENTE GESTOR. Quien tenga la calidad de APORTANTE por haber transferido los inmuebles al PATRIMONIO AUTONOMO, comparecerá en las correspondientes escrituras públicas, indicando que saldrá al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Artículo 1895 y1897 del Código Civil) que se presente en relación con los inmuebles; EL FIDEICOMITENTE GESTOR, comparecerá en el instrumento público que se realice en calidad de aportante del lote y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como constructor responsable.

12. Mantener separados contablemente los recursos correspondientes al aporte del FIDEICOMITENTE GESTOR que cubren el cronograma de costos y gastos presentado por el CONSTRUCTOR anexo al presente contrato, correspondientes a la suma de TRECE MIL TRECIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($13.337.740.800,00). De esta suma se deducirán únicamente los costos y gastos señalados por el CONSTRUCTOR en el mencionado anexo. Los demás recursos necesarios para la ejecución del proyecto inmobiliario serán cubiertos con recursos aportados por el FIDEICOMITENTE GESTOR, previa autorización del comité fiduciario.

13. Deducir de los recursos que se encuentran en el FIDEICOMISO, cualquier pago obligatorio a que hubiere lugar, los gastos necesarios para la ejecución del negocio y los demás gastos en que se tenga que incurrir en el desarrollo del mismo.

14. Registrar en la contabilidad del FIDEICOMISO el valor por concepto de mejoras y/o construcciones efectuadas en el INMUEBLE y que le sean reportadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de acuerdo con las normas legales de contabilidad;

15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, por lo menos cada seis (6)

meses y al momento de finalizar el presente contrato, en los términos establecidos por la Circular Externa N° 29 de 2014 expedida por Superintendencia Financiera, sin perjuicio de los informes mensuales que presente LA FIDUCIARIA al COMITÉ DEL FIDEICOMISO;

Para efectos de la ejecución del Proyecto, se ha previsto lo siguiente:

a) Las características básicas del Proyecto y de las unidades que lo componen, son las establecidas en los documentos aportados por FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE de acuerdo con lo descrito en esta misma cláusula.

b) El desarrollo del proyecto se limitará únicamente a los documentos aportados por el FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE.

c) Conforme a lo que más adelante se define, el desarrollo del proyecto tendrá dos fases, a saber: una previa, en la que se realizarán todas las gestiones para cumplir con los requisitos necesarios para iniciar la construcción, esto es, los técnicos, legales y los financieros para poder iniciar la construcción, durante esta etapa del proyecto, El FIDEICOMITENTE GESTOR se obliga a entregar los diseños arquitectónicos y técnicos válidos para construcción y a tramitar y obtener todas las licencias de construcción, y permisos, acordes con lo establecido en el presente contrato de fiducia y sus anexos y la fase de construcción prevista en la Cláusula Quinta del presente contrato.

d) Tales requisitos técnicos, legales y financieros a cumplir durante la fase previa consisten en lo siguiente: (i) Dentro de los requisitos técnicos, se encuentra el contar con todos los diseños debidamente coordinados para adelantar la construcción del proyecto, contar con la factibilidad y/o viabilidad de servicio y los planos aprobados, según corresponda, de las empresas de servicios públicos domiciliarios, el cronograma y presupuesto de obra; (ii) Los requisitos legales consisten en contar con todas la licencias y permisos que se requieran para el urbanismo, división, construcción y ventas del Proyecto en caso de ser necesario y haber hecho o planteado las contrataciones necesarias para adelantar la construcción; y (iii) los requisitos financieros los cuales serán responsabilidad del FIDEICOMITENTE GESTOR que consisten en conseguir la denominada viabilidad financiera del proyecto, esto es, el apalancamiento necesario para adelantar y finalizar la construcción, los cuales en este caso se han previsto de conformidad al esquema de pagos presentado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, que detalla el flujo de fondos mensual con la finalidad de garantizar la ejecución del proyecto inmobiliario hasta su finalización.

16. Pagar a los beneficiarios, lo que corresponda según las reglas del presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA. DESARROLLO DEL PROYECTO:

A. Para el desarrollo del Proyecto, conforme a las fases definidas en la cláusula anterior de este contrato, se tendrán en cuentas las siguientes reglas:

- Fase Previa.

1) EL FIDEICOMITENTE GESTOR adelantará todas las gestiones necesarias para conseguir la viabilidad financiera del proyecto

2) EL FIDEICOMITENTE GESTOR transferirá a título de aporte al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos provenientes de las promesas de compraventa

3) EL FIDEICOMITENTE GESTOR se ocupará de la gestión de todas las licencias y permisos necesarios para permitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el desarrollo el proyecto.

4) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se ocupará de elaborar el cronograma y presupuesto de obra.

5) EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE aportará los estudios y diseños que sean necesarios para la construcción del proyecto, de acuerdo con lo detallado en el literal b del numeral 2 de la cláusula

tercera. .

6) El FIDEICOMITENTE GESTOR deberá citar al comité Fiduciario para elegir y nombrar al INTERVENTOR.

7) EL FIDEICOMITENTE GESTOR entregará al INTERVENTOR, los documentos mencionados que sustenten el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos financieros, técnicos y legales para iniciar la fase de construcción del proyecto.

- Fase de construcción del proyecto.

1) Una vez verificado por el INTERVENTOR el cumplimiento de los requisitos legales, financieros y técnicos para adelantar la construcción, el GESTOR Y CONSTITUYENTE y el FIDEICOMITENTE APORTANTE aportará al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos necesarios, para ser utilizados en el cubrimiento de los costos de construcción del proyecto.

2) Entrarán así mismo a ser parte del Fideicomiso todos los dineros que se reciban por cuenta de las ventas (o subsidios) del Proyecto, para lo cual EL FIDEICOMITENTE GESTOR señalará a los promitentes compradores la cuenta del PATRIMONIO AUTONOMO en la cual deberán realizar todas las consignaciones acordadas, y se encargará de verificar el cumplimiento efectivo de los compradores en los pagos pactados, conforme a las promesas y demás documentos suscritos por EL FIDEICOMITENTE GESTOR para soportar tales ventas y le certificará a LA FIDUCIARIA al respecto.

3) La FIDUCIARIA transferirá al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o a las personas que éste designe, los recursos que éste requiera para adelantar la construcción del proyecto, siempre que la solicitud de desembolso venga autorizada en forma escrita por el INTERVENTOR del PROYECTO.

4) El INTERVENTOR del PROYECTO dará la autorización para los desembolsos tendientes al desarrollo del proyecto, siempre y cuando éstos se ajusten a lo previsto en el cronograma y el presupuesto de obra que fueron aprobados o sean adicionales justificados para el cumplimiento de los requisitos técnicos del PROYECTO, verificando así mismo el avance efectivo de obra y la destinación correcta de los dineros por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

5) Una vez individualizada jurídicamente cada unidad inmobiliaria, esto es, teniendo cada una su respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y finalizada la construcción de cada unidad, y disponiendo de los servicios públicos y acceso para poder ser éstas usadas, todo ello verificado por el INTERVENTOR, se suscribirán con cada comprador y la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO como mero tradente y el FIDEICOMITENTE GESTOR COMO VENDEDOR y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como constructor responsable, las escrituras de compraventa de cada una de éstas unidades.

6) El FIDEICOMITENTE GESTOR Y CONSTITUYENTE o el COMERCIALIZADOR, previo al inicio de la etapa de escrituración de las unidades del proyecto, aportará el permiso de ventas.

La viabilidad financiera del proyecto fue calculada de conformidad con el esquema de ingresos, costos y pagos propuesto por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el cual preveé, el desarrollo integral del proyecto inmobiliario en los términos ofrecidos, documento el cual se anexa al presente contrato, salvo que de común acuerdo LOS FIDEICOMITENTES, lo modifiquen por escrito.

La fase previa y de construcción del proyecto tendrá una duración máxima así:

Fase previa: cuatro (4) meses contados a partir de la firma del presente otrosí prorrogables por un periodo igual previo acuerdo entre las partes.

Fase de construcción: catorce (14) meses contados a partir de haberse culminado la fase previa.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los términos referidos anteriormente podrán ser prorrogados por LOS FIDEICOMITENTES de común acuerdo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Se deja expresa constancia que la etapa de construcción podrá liquidarse aunque no se haya realizado la enajenación, restitución o entrega de las unidades finales a los compradores o beneficiarios que las vayan a recibir a cualquier título, toda vez que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tiene como única obligación la de construir el proyecto ya descrito y no tiene responsabilidades como gestor, ni de promotor ni de comercializador, pudiendo entonces con ello, recibir la totalidad de los beneficios a los que tiene derecho como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

CLÁUSULA SEXTA. PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES DEL PROYECTO: Para la transferencia de las unidades resultantes del proyecto se realizará el siguiente procedimiento atendiendo a lo señalado por EL FIDEICOMITENTE GESTOR:

1. Firma de los contratos de Promesa de Compraventa: Serán suscritas por EL fideicomitente gestor como promitente vendedor en virtud del presente contrato y el tercero interesado en adquirir la unidad de vivienda la cual deberá contener por lo menos los elementos que se describen a continuación:

1.1. La determinación expresa e inequívoca de la unidad objeto de venta.

1.2. La manifestación expresa del prometiente comprador de que conoce y acepta que LA FIDUCIARIA, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en dicho contrato.

1.3. La manifestación expresa del promitente comprador de que conoce y acepta que el valor de la promesa deberá consignarlo en favor del PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, en la cuenta que para el efecto se le indique en el mismo contrato, debiendo conservar siempre sus comprobantes de pago y absteniéndose de entregar recursos en cuentas diferentes a la indicada o directamente a cualquier persona natural o jurídica, so pena de que no se reconozcan las sumas entregadas incumpliendo con los mecanismos establecidos.

1.4. La manifestación expresa de que conoce y acepta los plazos previstos para el desarrollo del proyecto.

1.5. La inclusión de las demás cláusulas que sean propias de la naturaleza de la promesa de compraventa.

1.6. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en ningún caso será responsable por el contenido de las promesas de compraventa, toda vez que no participa ni en su elaboración ni en su negociación.

PARÁGRAFO PRIMERO.- LA FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE GESTOR el modelo de contrato de promesa de compraventa que deberá ser utilizado, de acuerdo a las estipulaciones del presente contrato de fiducia mercantil, el cual deberá ser entregado en la fase previa.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Si EL COMERCILIAZADOR y/o EL FIDEICOMITENTE GESTOR modifica cualquiera de las cláusulas del modelo de contrato de promesa de compraventa sin la autorización de LA FIDUCIARIA, será responsable ante esta última y frente a los terceros por cualquier circunstancia que la modificación implique, evento en el cual deberá consignar en las cuentas del fideicomiso una suma igual a la estipulada como arras en el contrato de promesa de compraventa.

CLÁUSULA SÉPTIMA. PROCEDIMIENTO DE FIRMA DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO: LA FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE GESTOR CONSTITUYENTE y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el modelo de escritura pública de transferencia de las unidades resultantes del proyecto, la cual deberá ser suscrita por EL FIDEICOMISO.como tradente, el FIDEICOMITENTE

GESTOR como vendedor y EL FIDEICOMITETE CONSTRUCTOR como constructor responsable, en donde el adquirente declarará que conoce y acepta que LA FIDUCIARIA, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en dicho contrato y así mismo declara que conoce la calidad en que actúa cada uno de los suscriptores de la correspondiente escritura pública.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La escrituración a LOS COMPRADORES de las unidades resultantes del proyecto de construcción se transferirán siempre y cuando por certificación del FIDEICOMITENTE GESTOR, los mismos se encuentren a paz salvo con este último, en el pago del precio pactado en la promesa de compraventa, y que dichos recursos hayan sido transferidos en fiducia mercantil por EL FIDEICOMITENTE GESTOR al patrimonio autónomo. Esta obligación se entenderá cumplida con la suscripción por parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO y EL FIDEICOMITENTE GESTOR de los documentos correspondientes según la respectiva solemnidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE GESTOR y CONSTITUYENTE que haya transferido a titulo de fiducia mercantil o mediante cesión gratuita, los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el proyecto, suscribirá las escrituras públicas de transferencia de los inmuebles, declarando que éste será quien salga al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Articulo 1895 y1897 del Código Civil), que se presenten en relación con los inmuebles sobre los cuales se desarrollo el proyecto.

CLÁUSULA OCTAVA. ETAPA DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: Terminada la construcción del proyecto y liquidada dicha etapa, momento para el cual, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se desvincula del presente fideicomiso siempre que haya recibido el pago de sus beneficios, y luego de transferidas las unidades del mismo, se podrá iniciar la etapa de liquidación del FIDEICOMISO cuando lo indique el FIDEICOMITENTE GESTOR, la cual tendrá la duración necesaria para ese fin. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR del PROYECTO, dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de la construcción, remitirán el acta de terminación de la obra con toda la información necesaria para efectuar los pagos y el estado de las obligaciones. Para la liquidación del contrato de fiducia, LA FIDUCIARIA entregará a LOS FIDEICOMITENTES rendición final de cuentas de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días siguientes a la entrega de las cuentas, se habrá terminado y liquidado satisfactoriamente el presente contrato y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el mismo, y se entenderá terminado sin más actos o requisitos. Durante el periodo de la liquidación, sólo procederán para LA FIDUCIARIA, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARÁGRAFO.- En el evento en que alguna de las partes de éste contrato no sea localizable, LA FIDUCIARIA procederá la liquidación del presente contrato sin la comparecencia de la misma, siempre y cuando se haya remitido mediante correo certificado la rendición final de cuentas y haya transcurrido un término de diez (10) días hábiles desde la fecha de envío de la rendición final de cuentas. De existir saldos de recurso a favor de la parte no localizable se constituirá por LA FIDUCIARIA un depósito judicial a favor de tal parte y en caso de existir bienes de otra naturaleza el Comité del Fideicomiso decidirá la forma de su realización.

CLÁUSULA NOVENA. BENEFICIARIOS: EL FIDEICOMITENTE GESTOR CONSTITUYENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrán la calidad de BENEFICIARIOS del presente contrato de la siguiente manera:

1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Será beneficiario de la diferencia entre el valor de la oferta aprobada por el FIDEICOMITENTE GESTOR y los costos reales de ejecución del proyecto reportados ante el fideicomiso y aprobados por el INTERVENTOR.

El beneficio se distribuirá en favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de la siguiente manera:

ARPRO 67.41%

CONSTRUCCIONES 1A 25.36 %

GUSTAVO PERRY CONSTRUCTORES 7.23%

La forma de giro de estos beneficios, se pagará mensualmente de conformidad con el avance de obra, previa verificación por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR y EL INTERVENTOR.

2. EL FIDEICOMITENTE GESTOR: Será beneficiario de los demás derechos fiduciarios del presente fideicomiso.

CLÁUSULA DECIMA. VALOR DE LAS OBRAS: El valor de las obras constructivas del proyecto VILLA JAVIER corresponderá al presupuesto aprobado y anexo. En caso que existan variaciones en los diseños técnicos del proyecto o las especificaciones de obra, que modifiquen el presupuesto aprobado, estos cambios serán presentados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para aprobación por el COMITÉ FIDUCIARIO y en caso de encontrarse justificados, dichos adicionales al presupuesto de obra serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE GESTOR.

En caso de existir ajustes al presupuesto en el desarrollo del proyecto con relación a la suma señalada en el presupuesto sin que haya habido variaciones en diseños técnicos o especificaciones EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asumirá el pago de los mismos, realizando el pago directo o aportando los recursos.

Se encuentran expresamente excluidos de los costos y gastos que deben ser asumidos con la suma antes mencionada, los siguientes:

-Comisiones fiduciarias.
- Gastos de Interventoría.
- Gastos de escrituración.
- Impuestos de la propiedad.
- Valor del lote.
- Valorización.
- Gastos de comercialización.
- Expensas de las Licencias de Urbanismo y Construcción
-Estudios y Diseños tales como arquitectónico, hidráulicos, estructurales, eléctricos y gas.
- Estudio de suelos.
- Impuesto de delineación urbana.
- Acabados no incluidos específicamente en la propuesta del CONSTRUCTOR.
- Vigilancia y mantenimiento de las unidades terminadas, una vez finalizada la construcción.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. MECANISMOS DE CONTROL DEL PROYECTO: EL COMITÉ DEL FIDEICOMISO, instruirá las condiciones para la contratación de interventorías, de auditorías, de revisorías y, en general, de cualquier sistema de control que se estime pertinente durante la ejecución del PROYECTO e impartirá las instrucciones que estime pertinente a LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO.- No obstante lo anterior, la interventoría técnica, administrativa y financiera de la ejecución del proyecto Villa Javier y de las obras que en él se ejecuten, será ejercida por un tercero que será designado por el Comité del Fideicomiso, previa convocatoria a un proceso de selección adelantado por la FIDUCIARIA, de conformidad con los procedimientos de contratación previstos en el Reglamento de Contratación.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. COMITÉ DEL FIDEICOMISO: El Comité del Fideicomiso funcionará como el órgano decisorio del fideicomiso y como un órgano consultivo de la FIDUCIARIA. El Comité del Fideicomiso estará conformado por cinco (5) miembros que serán designados de la siguiente manera: Dos (2) a criterio exclusivo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tres (3) a criterio exclusivo de FIDEICOMITENTE GESTOR designados por el Gerente. Cada uno de los miembros desde el momento de su nombramiento estará facultado para votar y tomar decisiones vinculantes para las entidades que representan, sin que se requieran autorizaciones adicionales. El Comité del Fideicomiso sesionará por lo menos una vez al mes siendo su secretario LA FIDUCIARIA, quien por ende deberá levantar las actas del mismo.
Las decisiones del comité del fideicomiso se tomarán con la presencia y aprobación del sesenta por ciento (60%) de los miembros que la conforman, es decir tres (3) miembros. A las reuniones deberá asistir, por lo menos, un representante del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, si este no asiste, se deberá convocar a una nueva reunión en un plazo no inferior a (8) días calendario y que podrá sesionar y decidir con los miembros presentes.
El Comité del Fideicomiso establecerá su propio reglamento. El Comité del Fideicomiso constituye el máximo órgano de dirección del patrimonio autónomo y sus actividades siempre deben estar encaminadas al adecuado cumplimiento del mismo.
El Comité sesionará en la ciudad de Bogotá D.C. y podrá definir y otorgarse su propio reglamento para la definición de los asuntos de su competencia. Los asuntos tratados en el Comité deben quedar consignados en un acta, que deberá ser firmada por todos los integrantes del mismo, sin excepción alguna. La elaboración del acta le corresponderá a LA FIDUCIARIA, quien debe entregar a los FIDEICOMITENTES copia de las mismas para su archivo y control.
El Comité se reunirá todas las veces que sea necesario, por convocatoria escrita de LA FIDUCIARIA o de cualquiera de sus miembros, y cuando menos una vez en el mes en la ciudad de Bogotá, o en el lugar que sea indicado por LA FIDUCIARIA en la convocatoria, así mismo podrán realizarse reuniones en la sede de la obra, cuando LA FIDUCIARIA lo considere necesario. Para deliberar requerirá la presencia de tres miembros, y la toma de decisiones se hará por mayoría absoluta.
Cada uno de estos miembros deberá presentarse a través de su representante legal o apoderado debidamente facultado, acreditando su calidad presentando el respectivo poder autenticado.
a) Adicionalmente a las previstas en el presente contrato, las funciones del Comité del fideicomiso serán las siguientes:
1. Efectuar seguimiento al desarrollo de la obra a través de los informes que presente EL INTERVENTOR; estos informes deben contemplar por lo menos:
1.1. Informe sobre ejecución presupuestal.
1.2. Informe de avance físico contra programación.
1.3. Informe de aplicación del flujo de fondos.
1.4. Informe sobre el estado de desembolso de los subsidios, según la información que suministre EL GESTOR.

2. Autorizar el plan de inversión mensual y los desembolsos adicionales a las contempladas en el presente contrato que requiere el proyecto, así como el giro de los beneficios en favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
3. Aprobar o improbar los informes que le presente LA FIDUCIARIA, EL CONSTRUCTOR y EL INTERVENTOR.
4. Dar instrucciones a LA FIDUCIARIA sobre la manera como debe actuar ante cualquier otra circunstancia o imprevisto que surja en el desarrollo del Proyecto.
5. En caso de que a través de los informes de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o de LA FIDUCIARIA se determine que la inversión en la obra no corresponde a las sumas trasladadas, el Comité podrá dar instrucciones diferentes a LA FIDUCIARIA para efectuar el desembolso de los recursos.
6. Exigir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el cumplimiento de los requisitos legales en lo que concierne a la obra, así como la constitución de las garantías necesarias tales como Póliza de Todo Riesgo, de Responsabilidad Civil y de Salarios - Prestaciones Sociales, así como las demás que sean necesarias en desarrollo del proyecto, las cuales constituyen costo de la obra y de las que será beneficiario el PATRIMONIO AUTONOMO.

PARÁGRAFO.- De cada reunión del Comité se elaborará un acta que será firmada por quienes actúen en ella, la cual se asentará en una carpeta de actas que permanecerá en las oficinas de LA FIDUCIARIA. Las decisiones consignadas en estas actas no tendrán la facultad de modificar el texto del presente contrato, y en el evento de presentarse conflicto entre el contenido de éstas y el texto del contrato primarán las disposiciones contenidas en el contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA: Será el servidor público designado por METROVIVIENDA para realizar el seguimiento al cumplimiento del objeto contractual. La persona designada por EL FIDEICOMITENTE GESTOR para que ejerza la supervisión del presente contrato será comunicada expresamente por escrito emitido por EL FIDEICOMITENTE GESTOR a LA FIDUCIARIA.
CLAUSULA DECIMA CUARTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En virtud del presente contrato LA FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos y contrae las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1. Debitar cuando sea necesario de los recursos administrados, las sumas a que tenga derecho por concepto de comisión fiduciaria.
2. Celebrar todos los actos y contratos que considere convenientes para el desarrollo del fideicomiso.
3. Invertir los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, según lo que disponga al respecto el Comité del Fideicomiso, ya sea en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA RENDIR administrado por LA FIDUCIARIA, en las cuentas de ahorros, corrientes abiertas para tal fin, en cuentas de administración de recursos con los comisionistas de bolsa que señale LOS FIDEICOMITENTES, ó donde lo indique el mencionado Comité.
4. Instaurar las acciones judiciales a que haya lugar, en caso que LOS FIDEICOMITENTES incumplan las obligaciones derivadas del presente contrato o de los documentos que hacen parte del patrimonio autónomo.
5. Renunciar a su gestión en los términos previsto en el artículo 1.232 del Código de Comercio y demás

normas concordantes.

6. Las demás establecidas por la ley y el presente contrato.

B. OBLIGACIONES:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones, inherentes a su calidad de fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informado por LOS FIDEICOMITENTES, LOS PROMETIENTES COMPRADORES y los terceros de los hechos que las generen.
3. Informar a LOS BENEFICIARIOS las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por LA FIDUCIARIA, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del proyecto.
4. Transigir, desistir o apelar las decisiones de los árbitros en las cuestiones de interés frente a terceros y aún frente a los mismos BENEFICIARIOS.
5. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna.
7. Transferir los bienes del fideicomiso a las personas a quienes corresponda conforme a este contrato o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario.
8. Rendir cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES como mínimo cada seis (6) meses o en forma extraordinaria cuando la situación así lo amerite y al momento de liquidación del presente contrato, de conformidad con lo establecido por la Circular 46 de 2008, Circulares Externas 007 de 1.996 y 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) y las demás normas que las modifiquen adicionen o complementen. Si pasados quince (15) días calendario contados desde la entrega de las rendiciones de cuentas, LA FIDUCIARIA no ha recibido ninguna objeción, se entenderá aceptada por parte de su destinatario.
La Rendición Final de Cuentas del Fideicomiso será remitida a LOS FIDEICOMITENTES por correo certificado a la última dirección registrada en el Fideicomiso. En caso de no ser recibidas objeciones u observaciones a la Rendición de Cuentas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de remisión de la misma, se entenderá aceptada por el destinatario y LA FIDUCIARIA estará habilitado para continuar con el proceso de liquidación del FIDEICOMISO.
9. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las Leyes y demás disposiciones legales.
10. Ejecutar todos los desembolsos necesarios con destino al proyecto, una vez se cuente con la disponibilidad de recursos de acuerdo con la programación del avance de obra. De estos desembolsos se le rendirá informe a comité de Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.
11. La recepción de todos los ingresos del proyecto y el pago de los egresos en lo posible mediante

transferencia electrónica de fondos desde el patrimonio autónomo hasta la cuenta corriente o de ahorros de los acreedores del proyecto, aclarando, que las cuentas de destino pueden ser de cualquier banco del país y no de la Red Multibanca Colpatria exclusivamente. En caso que no sea posible realizar las transferencias electrónicas, se utilizará un medio sustituto idóneo para efectuar los pagos.

12. Cumplir el objeto del presente contrato, ejecutándolo de acuerdo con lo establecido en el contrato CDJ 53-2013 y dentro del plazo establecido en el presente contrato.
13. Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 41 de Ley 80 de 1993 –adicionado mediante el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007–, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y las Cajas de Compensación Familiar y demás obligaciones vigentes que se apliquen a este contrato.
14. Pagar por instrucción de los FIDEICOMITENTES, hasta la concurrencia de los recursos administrados en EL FIDEICOMISO, los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
15. Cumplir a cabalidad con las obligaciones propias e inherentes al contrato en las condiciones, modos y plazos determinados.
16. Dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la firma del contrato, previa concertación acerca de los lineamientos generales, presentar, para la aprobación por parte de METROVIVIENDA, el manual operativo del contrato en medio físico y magnético. El manual operativo del contrato contendrá, como mínimo, el procedimiento para la realización de pagos, las reglas de la contratación y el manejo de los recursos relacionados con el desarrollo del objeto del presente FIDEICOMISO. Se podrá adoptar para el presente contrato el manual operativo del contrato matriz.
17. Citar el primer COMITÉ DEL FIDEICOMISO y presentar a este, la adenda al manual operativo del FIDEICOMISO para su aprobación, en caso que se requiera.
18. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: En desarrollo del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES adquieren lo siguientes derechos y contrae las obligaciones que se señalan a continuación:

- DERECHOS:

1. A recibir la rendición de cuentas que realice LA FIDUCIARIA por virtud de la administración del presente negocio.
2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a recibir los beneficios a los que tienen derecho de acuerdo con lo establecido por el Comité del Fideicomiso y con sujeción a lo establecido en el presente contrato.
3. El FIDEICOMITENTE GESTOR tendrá derecho a recibir los demás beneficios que se generen del patrimonio autónomo luego de cancelados los pasivos del mismo y los demás pagos pactados en el presente contrato, en las condiciones estipuladas en este documento.
4. Emitir instrucciones de carácter estrictamente operativo no contempladas en el contrato, que tiendan a complementar y optimizar el desarrollo del objeto del mismo sin que ello implique que se trate de una facultad de modificación unilateral. Si estas instrucciones contradicen o se apartan del objeto del contrato primará lo estipulado en el texto de éste último.

5. A participar en el Comité del Fideicomiso con voz y voto.

- OBLIGACIONES:

- COMUNES:

1. Registrar y actualizar en las instalaciones de LA FIDUCIARIA por lo menos una vez al año la(s) dirección(es), el número del teléfono, fax, apartado aéreo o central de comunicaciones a la cual se les deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.
2. Entregar toda la documentación requerida por LA FIDUCIARIA para el cumplimiento del objeto del presente contrato y atender las solicitudes que le presente LA FIDUCIARIA durante el desarrollo del mismo.
3. Informar a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, la ocurrencia de cualquier embargo, y secuestro de que sean objeto sus bienes.
4. Suscribir con el fideicomiso los documentos que sean suscritos por LA FIDUCIARIA como vocero del fideicomiso, con el alcance y en la calidad que a cada uno le corresponda.
5. Obrar de buena fe en el cumplimiento de sus obligaciones.
6. Todas las demás señaladas en el presente contrato y las necesarias para el desarrollo del objeto.

- DEL GESTOR

1. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes que constituyen el patrimonio autónomo conforme a la ley, frente a LA FIDUCIARIA y a los posteriores adquirentes de los inmuebles resultantes del proyecto de construcción, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al fideicomiso en dicho sentido, aclarando que el saneamiento recae únicamente sobre el lote donde se desarrollará el proyecto .
2. Responder por la entrega real y eficaz de los inmuebles involucrados en el proyecto en cuanto a aspectos jurídicos y técnicos para permitir el cabal cumplimiento de las obligaciones por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
3. Tramitar y entregar las licencias necesarias para el desarrollo del proyecto.

Responder por la gestión del trámite de los estudios técnicos tales como: Estudios geotécnicos, de suelos, topografía detallada, diseño de redes externas para la prestación de servicios públicos, diseño de espacio público, diseños técnicos de las edificaciones tales como arquitectura, diseño estructural, planos constructivos y especificaciones, redes eléctricas, hidráulicas y de gas, así como su aprobación por parte de las empresas de servicios públicos, tal como lo describe el literal b del numeral 2 de la cláusula tercera, y de ser necesario, será responsable de la actualización de los estudios pertinentes para el buen desarrollo de la construcción, así como a asignar un arquitecto para la ejecución de la dirección arquitectónica de la obra.

4. Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la información que este demande en relación con el proyecto inmobiliario a desarrollar, en particular atendiendo las aclaraciones a los estudios y diseños del proyecto, las especificaciones, las aprobaciones de los planos ante las empresas públicas y en general todos

los requerimientos de información necesarios para el desarrollo de la construcción.

5. EL FIDEICOMITENTE GESTOR deberá pagar a EL FIDEICOMISO la remuneración pactada, en caso que no existan recursos disponibles en el fideicomiso, sin que pueda utilizarse para ese efecto los recursos de la obra señalados en el presupuesto del CONSTRUCTOR.

6. Pagar la vigilancia, servicios públicos y demás gastos que genere el proyecto constructivo con posterioridad a la entrega de las obras al interventor, sin perjuicio de que no se haya entregado o escriturado a los compradores o adjudicatarios.

7. Asumir las obligaciones existentes en el patrimonio autónomo, al momento de la liquidación de éste.

8. Asumir los costos extrajudiciales, judiciales, arbitrales y demás originados en el arreglo de los conflictos que puedan suscitarse en el desarrollo del contrato. Los gastos citados comprenden la asunción por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR de los honorarios de los abogados cuya contratación se realice en defensa del patrimonio autónomo frente a terceros.

9. Llevar, de manera directa o a través de un COMERCIALIZADOR, el control de los recursos provenientes de las ventas del proyecto, tramitar los subsidios de vivienda de interés social, velar por las prórrogas a los mismos, los recaudos, el efectivo desembolso de los recursos provenientes de los mismos en el PATRIMONIO AUTOTONOMO y demás trámites que tenga que ver con la obtención efectiva de estos, si a ello hubiera lugar.

10. EL FIDEICOMITENTE GESTOR deberá informar a LA FIDUCIARIA sobre los cambios en las asignaciones de los subsidios, y enviar copia de la Resolución por medio de la cual estos se aprueban.

11. Pagar los gastos correspondientes a revisoría fiscal, cuando la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO deba ser auditada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa, o por cualquier otra causa.

12. tramitar y aportar al PATRIMONIO AUTONOMO, el permiso de ventas del proyecto Villa Javier, en las condiciones establecidas en el presente contrato de fiducia.

13. EL FIDEICOMITENTE GESTOR CONSTITUYENTE deberá garantizar el cierre financiero del proyecto inmobiliario.

14. Tramitar la obtención de los servicios públicos y demás permisos que se requieran para el desarrollo del proyecto, que no sean responsabilidad del constructor responsable.

15. Coordinar la elaboración y gestión de la suscripción de los contratos a celebrarse para la venta de las unidades resultantes del proyecto.

16. A recibir las obras, de manera directa o a través del interventor, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles con posterioridad a la finalización de la construcción, para lo cual el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, enviará comunicación oficial al FIDEICOMITENTE GESTOR.

En todo caso, es prerrequisito para recibir las obras tener el acta de terminación de la obra firmada por parte del INTERVENTOR y del FIDEICOMITENTE GESTOR.

17. Con la suscripción del acta de entrega con motivo de la finalización de las obras, deberá suscribir el contrato de comodato respecto de los inmuebles en cabeza del fideicomiso.

18. Pagar las comisiones fiduciarias pactadas el presente contrato.

19. El Fideicomitente gestor se compromete a garantizar la fuente de financiación de los $13.337.740.800,00 correspondientes al presupuesto aprobado del proyecto, a más tardar el 31 de octubre de 2015, por medio de alguna de las siguientes fuentes:

FUENTE	RESPONSABLE
Gobierno Nacional: mediante La disposición de recursos para la ejecución de programas de Vivienda de Interés Social o interés prioritaria	METROVIVIENDA
Recursos sector Hábitat: (SDH o Caja de Vivienda Popular) Mediante la disposición de recursos para la ejecución de programas de vivienda de interés social o interés prioritaria	METROVIVIENDA
Recursos de cargas urbanísticas.	METROVIVIENDA

A la fecha se encuentran disponibles en el Fideicomiso Patrimonio Autónomo subordinado Villa Javier CDJ 126 de 2014 la suma de $7.784.131.809,16, sumas que desde ya EL FIDEICOMITENTE GESTOR, autoriza a que sean invertidos en el proyecto de construcción, dentro del marco del presente contrato.
En todo caso, METROVIVIENDA aportará los recursos necesarios antes del 31 de diciembre de 2015.

- DEL CONSTRUCTOR

1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encargará de obtener de LA FIDUCIARIA autorización previa y escrita en el evento en que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos publicitarios del proyecto sobre el inmueble del fideicomiso, cuando de algún modo se mencione a la Sociedad Fiduciaria Colpatria S.A. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa número 7 de 1.996 y a la circular 54 de 2004 expedidas por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera.
2. Solicitar formalmente a LA FIDUCIARIA los dineros necesarios para la ejecución del proyecto acorde con el presupuesto de obra en los términos del presente contrato.
3. Legalizar los desembolsos efectuados por LA FIDUCIARIA en una relación discriminada que corresponda al presupuesto de obra, en los términos del presente contrato..
4. A dar las instrucciones de giro para que la fiduciaria pague las cuentas mensuales que se generen y que deban ser asumidos con cargo a los recursos del presupuesto de obra en los términos del presente contrato.
No será responsabilidad de ninguna de las partes del presente negocio fiduciario las obligaciones de medio cuyo resultado dependa de la participación o decisión de un tercero, tales como disponibilidades, licencias, permiso de ventas, entre otros.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES ADICIONALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Adelantará la construcción y terminación del proyecto inmobiliario bajo su propia responsabilidad y riesgo y además ejercerá funciones de gestión, coordinación y control en procura de que cada una de las partes vinculadas al negocio, cumpla su encargo a satisfacción, ejerciendo, entre otras, las siguientes funciones:

1. Cumplir con las metas previstas para la construcción y desarrollo del proyecto, en lo que respecta a los recursos y tiempos, ajustándose el presupuesto y flujo de caja previstos.
2. Pagar, por cuenta del fideicomiso, las cuentas correspondientes a los gastos atinentes al desarrollo del proyecto.
3. Entregar con diez (10) días de antelación a la fecha de su suscripción, los documentos a su cargo que LA

FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de formular observaciones y aún de pedir el cambio de su contenido cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de LOS BENEFICIARIOS.

4. Presentar al Comité del Fideicomiso un informe mensual de los costos directos e indirectos del proyecto, incluyendo honorarios, gastos legales, financieros, servicios públicos y en general cualquier rubro necesario para la conclusión del negocio, que sean de su competencia
5. Responder jurídica y económicamente por su personal, quienes no tendrán relación laboral alguna ni con el fideicomiso ni con LA FIDUCIARIA.
6. Dar cumplimiento a las obligaciones que le correspondan.
7. Ejecutar la construcción y terminación del proyecto inmobiliario de acuerdo con los planos aprobados, diseños y especificaciones, aportados por el FIDEICOMITENTE GESTOR CONSTITUYENTE, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.
8. Informar al Comité del Fideicomiso cualquier cambio en los diseños, especificaciones, métodos constructivos que sean necesario efectuar durante la construcción y terminación del proyecto inmobiliario, para que esté apruebe dichas modificaciones.
9. Exigir a todos sus subcontratistas pólizas de garantía de manejo de anticipos, cumplimiento de contratos, estabilidad de las obras, pago de salarios y prestaciones laborales, de Todo Riesgo y de Responsabilidad Civil, de acuerdo con las políticas establecidas por el Comité del Fideicomiso.
10. Construir el proyecto inmobiliario "Villa Javier", el cual lo constituyen ciento sesenta y ocho (168) unidades de vivienda, un área destinada a comercio vecinal de 1.801,62 mt2 y un área de dotacional de 337,83 mt2, cumpliendo con los estándares mínimos establecidos en el anexo técnico, siempre que ellos estén contemplados en el diseño, en caso que haya requisitos no contemplados desde la propuesta inicial del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, presentará al COMITÉ FIDUCIARIO, para su aprobación, el valor de las obras requeridas.
11. Garantizar la construcción del área de comercio y servicios aprobada en la Licencia de Construcción y/o sus modificaciones.
12. Dar inicio a la entrega de las unidades de vivienda según lo establecido en el cronograma aprobado posteriormente por la INTERVENTORÍA, que en todo caso, tendrá como tiempo para la entrega de las viviendas los catorce (14) meses contados a partir de la fecha del acta de inicio de obra.
13. Elaborar y entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del proyecto y el manual de usuario de las viviendas.
14. Las demás obligaciones inherentes a estas actividades de construcción, de acuerdo con la propuesta presentada por el CONSTRUCTOR.

PARAGRAFO.- PRINCIPIOS RECTORES DE LA CONTRATACIÓN. Los principios rectores que se deben tener en cuenta para cualquier contratación que se adelante para cumplir con el desarrollo del proyecto serán los siguientes: Buena fe, transparencia, economía, responsabilidad, planeación, calidad, celeridad, selección objetiva, eficiencia, eficacia, igualdad y moralidad.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae por el presente instrumento son de medio y no de resultado.
LA FIDUCIARIA no es constructor, gerente, promotor, vendedor, auditor o interventor, ni participa en manera

alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción.

La presente cláusula hará parte de los contratos que se suscriban con LOS PROMETIENTES COMPRADORES y con los COMPRADORES.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. GASTOS Y COSTOS: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución, ejecución, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo de EL FIDEICOMISO y en el evento en que no se encuentren recursos suficientes en el mismo, serán de cargo del. FIDEICOMITENTE GESTOR,

Las comisiones de LA FIDUCIARIA serán descontadas directamente de los recursos que estén en el patrimonio autónomo, de estos pagos LA FIDUCIARIA deberá enviar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE GESTOR CONSITUYENTE los respectivos soportes. Si los recursos existentes no fueren suficientes para la cancelación de las comisiones fiduciarias, éstas serán de cargo del FIDEICOMITENTE GESTOR.

PARÁGRAFO.- Según lo señalado a lo largo de este contrato, aquellos gastos que no hacen parte de la propuesta del constructor, no hacen parte del valor de las obras y deberán ser asumidos por El FIDEICOMITENTE GESTOR de manera exclusiva.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN: LA FIDUCIARIA recibirá del FIDEICOMITENTE GESTOR, por su gestión la siguiente remuneración:

1. Por la modificación del esquema fiduciario a través del presente otrosí, una suma equivalente a DOS PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES liquidada y pagadera al momento de la aceptación de la propuesta. La anterior comisión se encuentra sujeta al Impuesto al Valor Agregado IVA decretado para estas operaciones.
2. Por la administración del Fideicomiso, en la etapa uno y dos durante la fase previa, una comisión mensual equivalente a DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2 SMLMV). Esta comisión mensual se liquidará y pagará mes vencido de acuerdo con los cierres de facturación de LA FIDUCIARIA, y podrá descontarse de los recursos del Patrimonio Autónomo a partir de la firma del contrato Fiduciario. En el evento que el valor total de las ventas del proyecto supere las ventas proyectadas, la Fiduciaria procederá a cobrar la diferencia de las comisiones. La anterior comisión se liquidará los primeros cinco (5) días de cada mes, pudiendo ser descontadas de los recursos administrados por el fideicomiso.
3. Por la administración del Fideicomiso, en la etapa uno y dos a partir de iniciada la fase de construcción de cualquiera de la etapas, una comisión mensual equivalente a CINCO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (5.5 SMLMV). Esta comisión mensual se liquidará y pagara mes vencido de acuerdo con los cierres de facturación de LA FIDUCIARIA, y podrá descontarse de los recursos del Patrimonio Autónomo a partir de la firma del contrato Fiduciario. En el evento que el valor total de las ventas del proyecto supere las ventas proyectadas, la Fiduciaria procederá a cobrar la diferencia de las comisiones. La anterior comisión se liquidara los primeros cinco (5) días de cada mes, pudiendo ser descontadas de los recursos administrados por el fideicomiso.
4. Una suma equivalente a UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV), por cada aclaración, modificación, prórroga, otrosí o cualquier acto adicional al contrato fiduciario. La gestión de LA

FIDUCIARIA en los actos anteriores, requiere del pago previo de las comisiones estipuladas, siempre y cuando dichas modificaciones sean por causas no imputables a la Fiduciaria.

5. Las comisiones relacionadas en los literales anteriores se encuentran sujetas al Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecido legalmente para este tipo de operaciones.
6. Por la inversión de los recursos en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA RENDIR, la comisión determinada en el reglamento del mismo.
7. En el evento que se encuentren operando el Fideicomiso y LOS FIDEICOMITENTES solicitaren la cesión del contrato fiduciario a otra Fiduciaria, se causará una comisión correspondiente al 10% del valor total de la comisión de un año.
8. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá realizar en desarrollo del proyecto, la instrucción mensual al fideicomiso para realizar un número máximo de 20 giros por planilla sin que ello genere un costo o comisión adicional. PENDIENTE VALOR PARA LOS GIROS ADICIONALES.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La fiduciaria se sustrae de la totalidad de los gastos que se generen con ocasión o en desarrollo de la celebración, ejecución y liquidación del negocio propuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que FIDEICOMITENTE GESTOR no cancele las comisiones de que se habla en esta cláusula dentro de los plazos aquí mencionados, se causarán intereses de mora a favor de LA FIDUCIARIA a la tasa máxima legalmente permitida. Los intereses se causarán al día siguiente del vencimiento de cada uno de los plazos señalados hasta el momento en que efectivamente se pague la comisión. Para todos los efectos judiciales el presente contrato presta mérito ejecutivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. DURACIÓN: El presente contrato se entenderá vigente desde la firma del mismo y hasta el efectivo cumplimiento del objeto del contrato, o hasta que hayan transcurrido los 18 meses más sus prorrogas si existiesen y se entenderá concluida la gestión en el presente contrato, treinta (30) días calendario después de la suscripción del acta final de liquidación del fideicomiso por quienes tengan la calidad de FIDEICOMITENTES en ese momento; y siempre y cuando se hayan cancelado la totalidad de los pasivos de la obra. Con todo, dicho término podrá prorrogarse por las partes, si se hiciere necesario para alcanzar la finalidad de este contrato sin exceder del término máximo fijado por la ley.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. TERMINACIÓN: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Haberse cumplido su finalidad.
2. La renuncia de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio, con una antelación mínima de 30 días a aquel en que piense hacer efectiva la terminación.
3. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio.
4. Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato a cargo de cada uno de los FIDEICOMITENTES.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. AUTORIZACIÓN DE REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del 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 cliente 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, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, LOS FIDEICOMITENTES aceptan 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES: Todas las partes de este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. LA FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO: LOS FIDEICOMITENTES desde ya autorizan a LA FIDUCIARIA para ceder el presente contrato en el evento que a causa de posterior reglamentación por parte de la Superintendencia Financiera se le limite o prohíba continuar ejecutándolo, entendiendo que la mencionada cesión se hará de acuerdo con las instrucciones que imparta la mencionada entidad. En este evento la cesión se hará a otra entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Bancaria a elección de ésta, y LA FIDUCIARIA notificará oportunamente este hecho a los beneficiarios de las unidades.

LOS FIDEICOMITENTES no podrán ceder el presente contrato a menos que medie aprobación expresa de LA FIDUCIARIA cuando ésta haya verificado la idoneidad del cesionario y de los demás FIDEICOMITENTES.

LA FIDUCIARIA podrá negarse a reconocer al cesionario dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación enviada por el cedente, sin que deba exponer las razones que justifican su decisión. En cualquier caso el cesionario deberá aportar toda la información que le solicite LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

a. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes.

b. El Tribunal decidirá en derecho.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan expresamente a entregar a LA FIDUCIARIA la información veraz y verificable que éste le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes que LA FIDUCIARIA requiera.

En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, LA FIDUCIARIA tendrá la facultad de dar por terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007, 062 de 2007 y la 029 de 2014 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente proceso: LA FIDUCIARIA solicitará a LOS FIDEICOMITENTES el envío de la información requerida para el cumplimiento de las normas de prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y si en el término de un (1) mes contado a partir del recibo del requerimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES, LA FIDUCIARIA no ha

obtenido la información y soportes solicitados, se procederá a la realización de los reportes a lugar a las entidades competentes y se realizará el desmonte del FIDEICOMISO.
Adicionalmente y para todos los efectos del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES informan que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las comunicaciones que se remitan por LA FIDUCIARIA, serán enviadas a la dirección y domicilio estipulados en la cláusula vigésima séptima, razón por la que en caso de cambio del mismo, LOS FIDEICOMITENTES se obligan expresamente a notificar a LA FIDUCIARIA. En todo caso, para el cumplimiento de la obligación de envío que corresponde a LA FIDUCIARIA, se entenderá surtida con la remisión de parte de éste último a la dirección registrada en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Para todos los efectos del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES, certifican que cuenta con su sistema de prevención de lavado de activos y realizará las gestiones pertinentes para realizar las verificaciones a que haya lugar para evitar el ingreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos.

CLÁUSULA VIGESIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

a) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:
ARPRO: CRA. 19 No. 90-10 Piso 9
GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS: CRA 19 No. 90-13 Of. 603
CONSTRUCIONES 1A: CRA. 12 No. 79-08 Of. 403

b) EL FIDEICOMITENTE GESTOR:
- Calle 52 N° 13-64 piso 9 de la ciudad de Bogotá.

c) LA FIDUCIARIA:
- Carrera 7 No. 24 – 89 Piso 21 de la ciudad de Bogotá D.C.

PARAGRAFO.- LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección a LA FIDUCIARIA. Igualmente se comprometen a actualizar por lo menos anualmente toda la información suministrada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. GARANTÍAS DEL CONTRATO: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá constituir a favor del PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER las siguientes garantías, y con cargo a los recursos del proyecto:

1. PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO: con un valor asegurado equivalente al 20% del valor total de la obra y con

una duración igual a la vigencia del contrato y seis meses más.

2. POLIZA DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: Con un valor asegurado equivalente al 5% del valor total de la obra y con una duración igual a la vigencia del contrato y tres años más.

3. POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: con un valor asegurado equivalente al 10% del valor total de la obra y con una duración igual a la vigencia del contrato.

4. PÓLIZA DE ESTABILIDAD: con un valor asegurado equivalente al 20% del valor total de la obra y con una duración igual a la vigencia del contrato y tres años más.

5. PÓLIZA TODO RIESGO CONSTRUCCION: con un valor asegurado equivalente al 100% del costo directo del proyecto y con una duración igual a la vigencia de la construcción

EL COMITÉ DEL FIDEICOMISO aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado, de lo contrario, las devolverá para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias. En todo caso, si el presente Otrosí se adicionare, prorrogare o modificare, las garantías deberán ser ajustadas en lo que corresponda y el costo de las mismas será asumido por el Fideicomitente Constructor.

CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA. VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos fiscales, el valor del presente contrato es indeterminado pero determinable por la comisión en él pactada, y para tal efecto el impuesto de timbre será descontado periódicamente de los recursos fideicomitidos, siendo reembolsables tales sumas a cargo del GESTOR cuando así se lo solicite LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO CREDITICIO: Para la evaluación, calificación y constitución de provisiones sobre cuentas por cobrar provenientes de las ventas de unidades realizadas por el patrimonio autónomo se observará el procedimiento que para ello tienen establecido LOS FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA: LOS FIDEICOMITENTES, declaran que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por LA FIDUCIARIA, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcances, sugerir y discutir modificaciones con LA FIDUCIARIA, por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de las cláusulas en el contenidas y los efectos que ellas tienen.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. INTEGRIDAD: El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

CLAUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL: Si una parte de éste contrato fuere declarada nula o ineficaz o inexigible, esto no afectara la validez del resto de éste contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. CONFLICTO DE INTERES: 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 o en su defecto los aportará EL FIDEICOMITENTE. 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.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. CONFIDENCIALIDAD: Las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión de éste contrato llegaren a conocer las partes, directamente o por intermedio de cualquiera de sus funcionarios, inherente a las actividades de las mismas y en desarrollo del presente contrato, no podrá ser utilizada por ninguna de ellas en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, el contratante que incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a la otra parte por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de confidencialidad que en virtud del presente contrato adquieren los contratantes subsistirá hasta por un término de cinco (5) años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LIQUIDEZ: En cumplimiento del Capítulo VI de la Circular Básica Contable No. 100 de 1.995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionada con las Reglas Relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez -SARL, se utilizará -en lo que ello sea aplicable y mientras esté vigente la mencionada norma- como medición del riesgo de liquidez, la metodología autorizada por la mencionada Superintendencia para la medición del riesgo de liquidez. Lo relacionado con la gestión del riesgo de liquidez se basará en el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez - SARL aprobado por la Junta Directiva de LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a la normatividad actualmente vigente sobre la materia, pero desde ahora LOS FIDEICOMITENTES manifiestan su voluntad inequívoca de eximir a LA FIDUCIARIA como administrador del FIDEICOMISO, de hacer la medición del mencionado riesgo de liquidez, cuando la normatividad que regula la materia así lo permita.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. MEDICIÓN DEL RIESGO DE MERCADO: EL FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en la Circular Externa 051 de 2007 de la Superintendencia Financiera de Colombia, numeral 5.2.1. literal "e", manifiesta su voluntad inequívoca de eximir a FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. como administrador del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO Villa Javier, de realizar la medición del riesgo establecido en el anexo No.2 de la misma circular.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: La FIDUCIARIA declara bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que no se encuentra incursa en algunas de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Constitución y la Ley y demás normas respectivas.

PARÁGRAFO: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES SOBREVINIENTES. Si llegaré a sobrevenir

inhabilidades e incompatibilidades en la FIDUCIARIA, éste cederá el contrato previa autorización escrita del FIDEICOMITENTE GESTOR.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Serán parte del presente contrato además del texto del mismo, el contrato matriz, la propuesta de la fiduciaria, y en general todos aquellos inherentes a la ejecución del objeto del presente otrosí.

CLÁUSULA CUATRIGÉSIMA. PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil se entenderá perfeccionado, legalizado y para ejecución una vez se haya suscrito por las partes.

En constancia de todo lo anterior, se suscribe el presente OTROSI INTEGRAL a los cinco (05) días del mes de junio del año dos mil quince (2015), en cinco (05) ejemplares idénticos.

EL FIDEICOMITENTE GESTOR

NICOLÁS CORSO SALAMANCA
Gerente General
METROVIVIENDA

LA FIDUCIARIA

JOSE RICARDO TORRES PANIAGUA
Representante Legal
FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

JOSE RICARDO TORRES PANIAGUA
Representante Legal
FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. Sociedad que actúa como vocera del patrimonio autónomo matriz.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

SANTIAGO ANDRADE MANTILLA
Representante legal
CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S

CLAUDIA HELENA SAMPER PRADO
Representante Legal
ARPRO ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.

GUSTAVO PERRY TORRES
Representante Legal
GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S A S

En ausencia de Gustavo Perry Torres suscribe el presente documento Blanca Nahir Robles de Díaz con C.C. 41.472.694 mayor de edad domiciliada en Bogotá, quien actúa como Representante Legal en su calidad de segundo suplente de Gustavo Perry Arquitectos SAS, según certificado de Cámara y Comercio de Bogotá, anexo.