

# **Formulación**

## **Direccionamiento**

### **Estratégico**

### **Organizacional**

### **2021-2023**



# Análisis

## DOFA

### Debilidades

- Falta de credibilidad de las administraciones frente a la empresa.
- Dependencia de un solo proyecto (Macroproyecto)
- Personal de planta no es acorde a las necesidades.
- Poca experiencia en ejecución de obras

### Oportunidades

- Desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Desarrollar y ejecutar parcialmente el plan de desarrollo del Municipio.
- Obtener proyectos de gestión predial para diferentes municipios
- Obtener proyectos de gestión social y comunitario para diferentes municipios
- Realizar gerencia de proyectos inmobiliarios.

### Fortalezas

- Somos una empresa industrial y comercial del estado.
- Posee manual propio de contratación.
- Tiene la capacidad para ejecutar obras públicas.
- Experiencia en el sector inmobiliario (gestión predial, gerencia de proyectos, gestión social)

### Amenazas

- Detractores políticos.
- Creación de nuevas empresas con similar objeto social.
- Falta de coordinación para el desarrollo de proyectos encaminados a un plan de desarrollo.
- Publicidad negativa.

# Cifras del Negocio

## 5 años

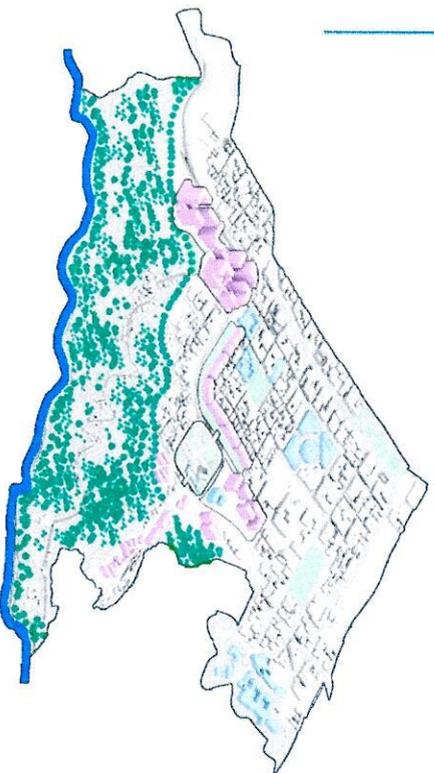
Indicadores	2016	2017	2018	2019	2020
Activo corriente	\$ 977,553	\$ 1,931,823	\$ 3,866,243	\$ 2,199,471	\$ 1,617,928
Activo fijo	\$ 48,742,447	\$ 48,596,514	\$ 2,331,196	\$ 2,374,454	\$ 2,335,601
Pasivo corriente	\$ 378,840	\$ 462,726	\$ 550,072	\$ 354,960	\$ 294,824
Pasivo fijo	\$ 47,785,983	\$ 48,363,294	\$ 3,193,565	\$ 2,143,261	\$ 1,996,895
Patrimonio	\$ 1,555,177	\$ 2,165,042	\$ 2,453,801	\$ 2,430,664	\$ 1,661,809
PYG	\$ 77,164	\$ 609,866	\$ 298,229	\$ 152,752	(\$ 270,844)

\*Cifras en miles

# Hitos más importantes de la historia de la empresa

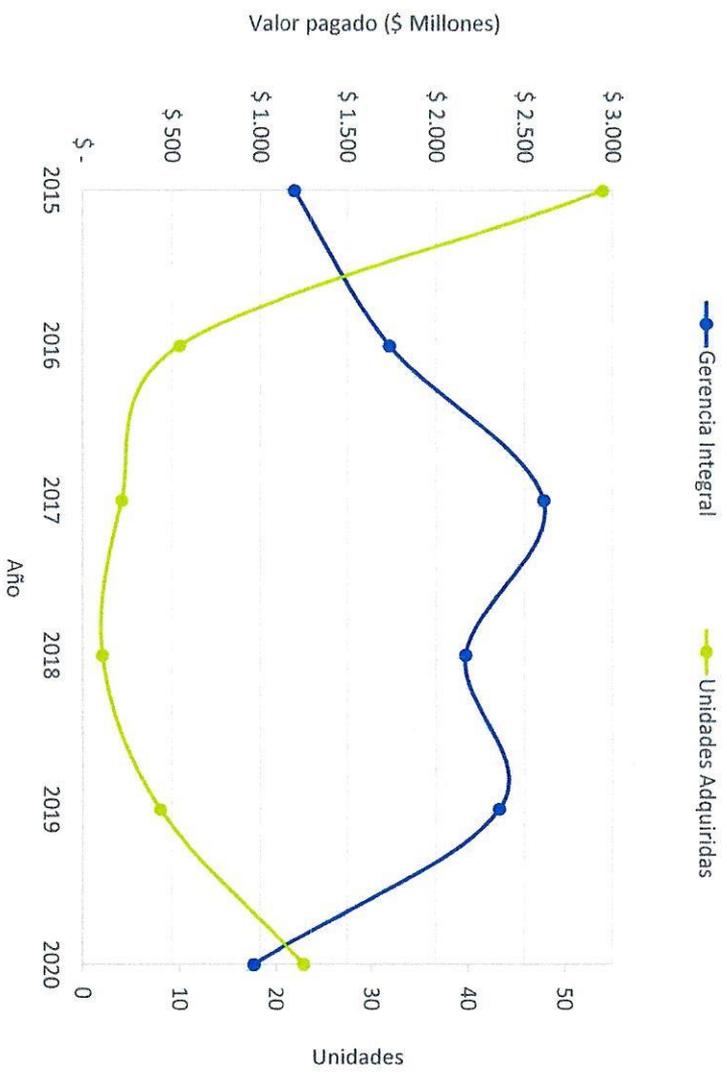
Ejecución de la Gerencia Integral del Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro occidental de Colombia San José.

Ejecución de proyectos VIP.

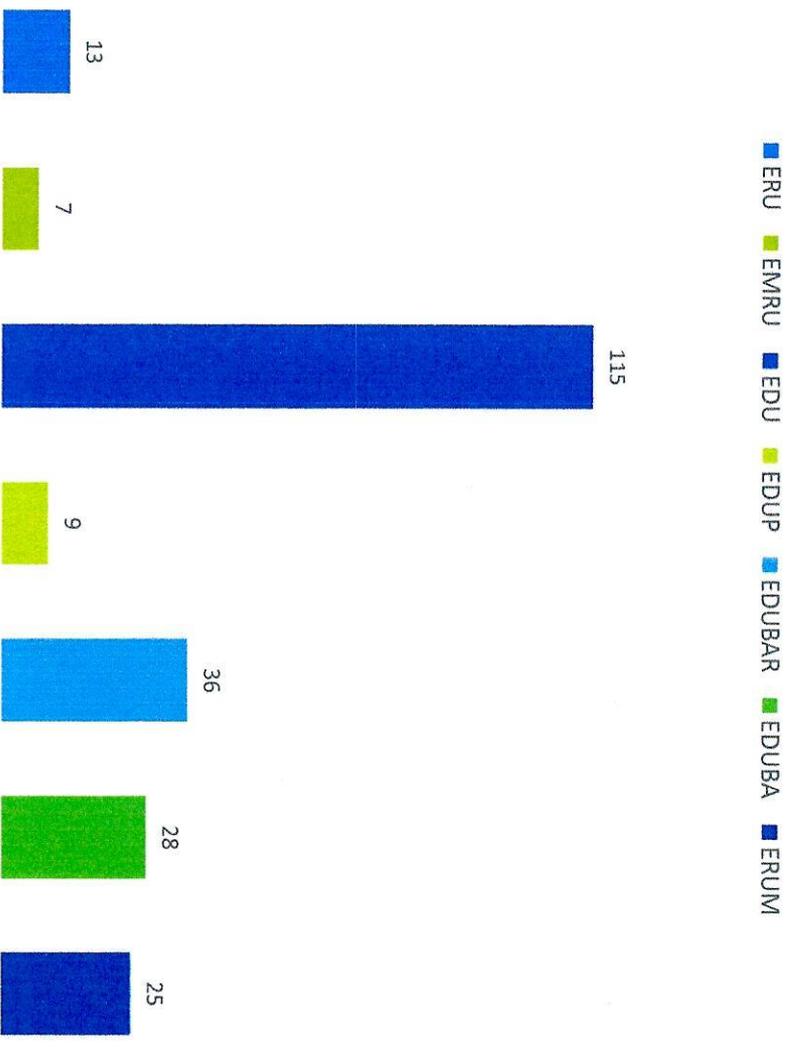


# Gestión Inmobiliaria

Año	Valor Pagado Gerencia Integral	Unidades Adquiridas
2015	\$1.200	54
2016	\$1.740	10
2017	\$2.609	4
2018	\$2.168	2
2019	\$2.360	8
2020	\$967	23
<b>Total</b>	<b>\$11.044</b>	<b>101</b>

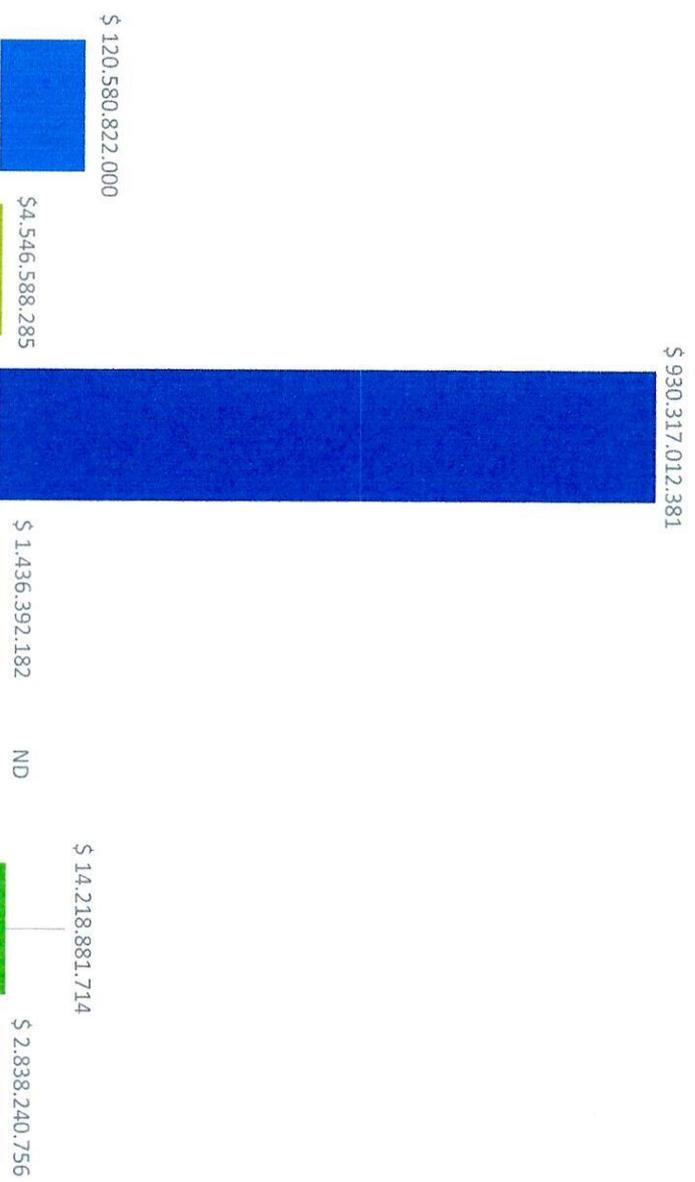


# Comparativo Personal



# Comparativo Presupuesto 2020

■ ERU ■ EMRU ■ EDU ■ EDUP ■ EDUBAR ■ EDUBA ■ ERUM



# Comparativo Proyectos

## Proyectos

<p>EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACION URBANA E.I.C. BOGOTÁ MANTENIMIENTO DE CALLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 proyectos de renovación urbana</li> <li>- 2 proyectos de desarrollo urbano</li> </ul>
<p>Empresa de Desarrollo Urbano</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 21 mega obras (renovación urbana, diseños urbanistas y arquitectónicos)</li> <li>- La EDU al interior de la subgerencia de diseño e innovación cuenta con un centro de modelación urbana que se encarga de generar imágenes tridimensionales en diferentes escalas (macro y micro) a través de data (información) que ha sido recolectada por las diferentes áreas de la compañía y que se pone a disposición de nuestros profesionales, clientes y comunidad para un mejor entendimiento de nuestros procesos de intervención, más de 53 proyectos en el sector construcción, vías</li> </ul>
<p>edup Empresa de Proyectos Educativos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Operador urbano, construcción obras, promoción y ventas, interventoría, gerencia de proyectos, consultoría.</li> <li>- Proyecto instituciones hospitalaria</li> </ul>
<p>JEDMUNOR Juntas de Desarrollo Municipal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mejoramientos de vivienda, titulación, vivienda nueva población vulnerable.</li> </ul>
<p>erum manizales Empresa Municipal de Manizales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Macroproyecto - gestión social, gestión predial, gestión técnica</li> </ul>

# ADN Organizacional

## Propósito Superior

Transformamos espacios para la vida.

## ¿Quiénes somos?

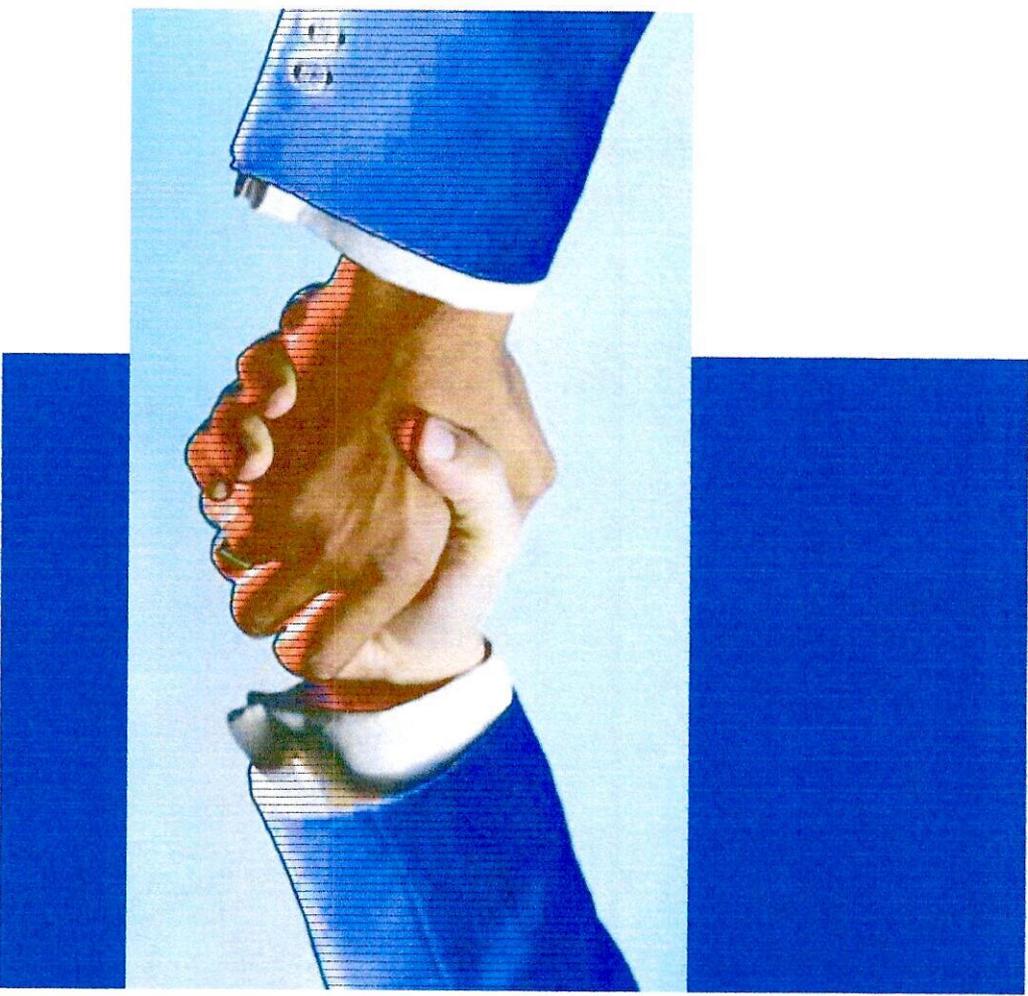
Somos la empresa de renovación urbana de Manizales. Una Empresa Industrial y Comercial del Estado. Tenemos presencia en el área rural y urbana del municipio con proyección regional y nacional. Generando valor a través de la gestión Predial, Social, Formulación y ejecución de proyectos de renovación y desarrollo urbano promoviendo la transformación de los territorios de manera sostenible mejorando la calidad de vida de las comunidades.



# ADN Organizacional

## Valores Corporativos

- Solidaridad
- Responsabilidad
- Respeto
- Lealtad
- Integridad
- Honestidad
- Ética y Moral
- Compromiso



# ADN Organizacional

## Creencias

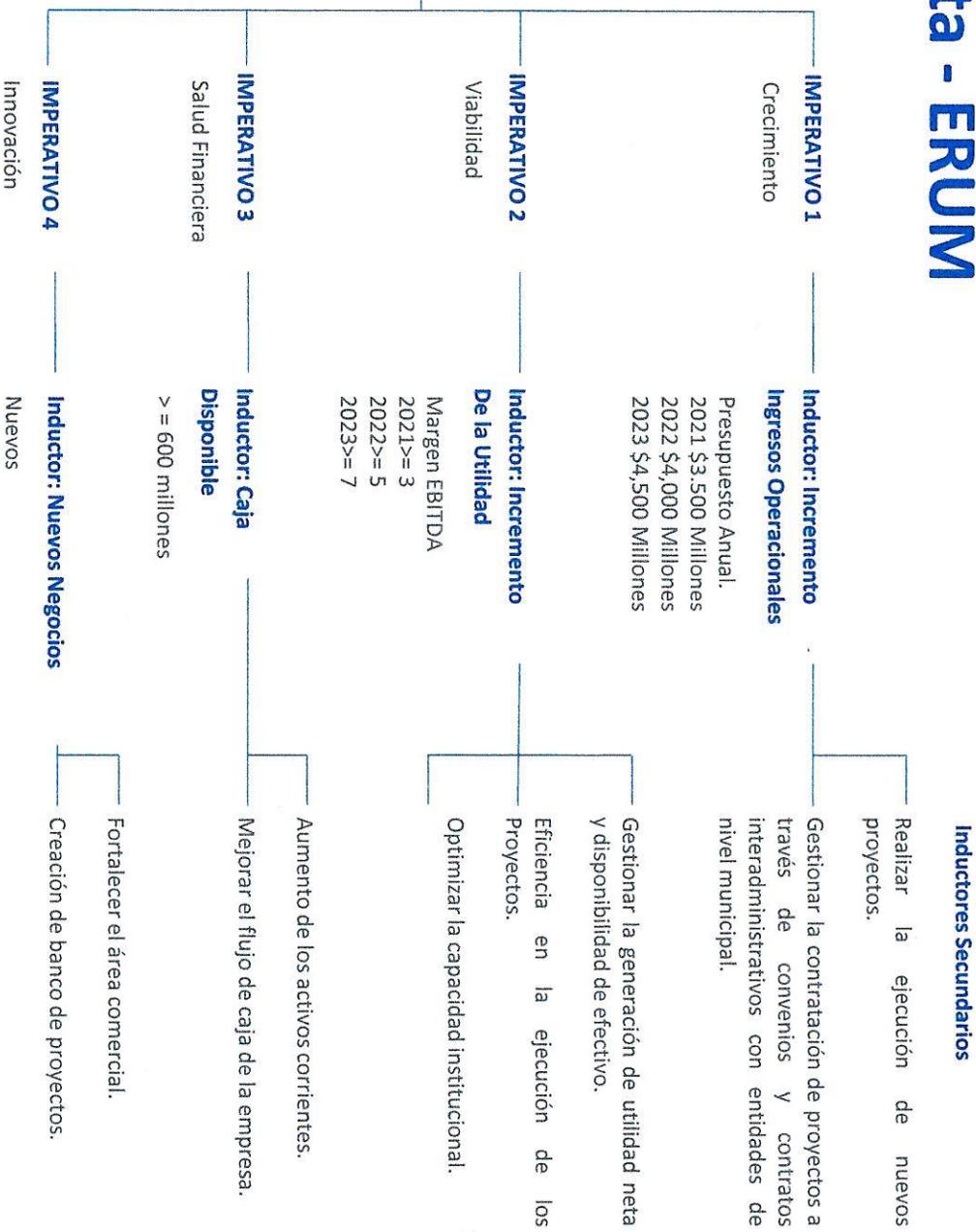
1. Creemos en el **desarrollo sostenible** como eje de una sana evolución humana que busca entregarle a nuestros hijos un mejor territorio del que nos fue entregado.
2. Creemos en las **alianzas** por que juntos somos mas fuertes y que fortaleciendo nuestra relación con los stakeholders llegaremos mas lejos.
3. Creemos en el **diálogo** continuo como conducta catalizadora de buenas relaciones laborales.
4. Creemos en el **trabajo comunitario** como eje transversal de todos los proyectos que emprendemos.
5. Creemos en la **resiliencia** y en nuestra capacidad social de superación colectiva.
6. Creemos en la **eficiencia**, como herramienta para generar valor agregado a la empresa.



# Mega Meta - ERUM

## MEGA

Al 2023 la ERUM S.A.S. será una empresa viable, innovadora y autosostenible. Generará utilidades por 1.500 millones, y tendrá recursos disponibles en caja mayores o iguales a 600 millones de pesos.



Objetivo	Medio	Medio de Verificación	Evidencia	Quantificable	Responsable	Fecha Inicio	Fecha Fin	Estado	Observaciones	
<p>Avanzar en la consolidación y ejecución de los proyectos del sector de la Vivienda y Par. Vivi del Macroproyecto San José</p>	<p>Capacidad de ejecución de proyectos</p>	<p>1</p>	1.1	<p>Modificación Resolución No. 0544 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</p> <p>Documento Técnico de Soporte</p> <p>Resolución de Modificación aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</p>	<p>(1) Documento Técnico de Soporte</p> <p>(1) Resolución aprobada por el MVCT</p>	<p>Cerencia General y Subgerencia de Proyectos</p>	1/01/2021	31/03/2021	<p>50% de avances se sostuvo reunión con el ministerio el día martes 30 de marzo en la cual se socializan los avances del día</p>	
			1.2	<p>Diseño de las Unidades de Vivienda de la UEV 4</p> <p>Diseño Fase 3 del proyecto</p> <p>Licencia de construcción</p> <p>25% de la obra física</p>	<p>Diseños del proyecto</p> <p>Licencias aprobadas</p> <p>25% de la obra física</p>	<p>Supervisor (Dirección de Ejecución)</p> <p>Supervisor (Dirección de Ejecución)</p>	15/01/2021	15/04/2021	<p>65% de avance se han realizado en marzo (5) comités de seguimiento se radica para reparo la solicitud de licencia de construcción</p>	
			1.3	<p>Adjudicación de la UIC C</p> <p>Consulta para los Diseños Fase 1 - Edificio Institucional</p> <p>Usuario Fase 1 - Manajo Sector</p> <p>Manajo Sector</p>	<p>Pliego de condiciones o Términos de Referencia para la contratación de la consultoría del Fideicomiso</p> <p>Términos de referencia para la contratación de la consultoría</p>	<p>(1) Pliego de condiciones o Términos de Referencia</p> <p>(1) Pliego de condiciones o Términos de Referencia</p> <p>(1) Acta</p>	<p>Cerencia General y Subgerencia de Proyectos</p> <p>Junta del Fideicomiso</p>	1/01/2021	1/05/2021	<p>20% de avance el especialista ya proceso el estudio del sector y el boarder de pliego de condiciones y términos de referencia</p>
			1.4	<p>Diseño Fase 3 - Urbanismo Par. Vivi</p> <p>Contratación de la consultoría</p>	<p>Informe de la Consultoría</p>	<p>(1) Informe</p>	<p>Subgerencia de Proyectos</p>	1/04/2021	30/08/2021	<p>No se han apropiado los recursos para esta actividad, se está gestionando la asignación de recursos provenientes del recurso del balance</p>
			1.5	<p>Visión 2030 del Macroproyecto</p> <p>Documento Técnico</p>	<p>(1) Documento</p>	<p>Cerencia General y Subgerencia de Proyectos</p>	15/02/2021	15/09/2021	<p>No se han apropiado los recursos para esta actividad, se está gestionando con la secretaría de Planeación la asignación de los recursos provenientes del recurso del balance</p>	
			2.1	<p>Formulación de propuestas</p> <p>Procesos elaborados</p>	<p>(5) Propuestas</p>	<p>Subgerencia de Proyectos</p>	1/01/2021	31/12/2021	<p>80% de asignación en las tres primeras reuniones. Lo que muestra un alto porcentaje de la meta.</p>	
			2.2	<p>Realización de visitas a posibles clientes</p> <p>Visitas realizadas</p>	<p>(10) visitas</p>	<p>Cerencia General y Subgerencia de Proyectos</p>	1/01/2021	31/12/2021	<p>50% de avance, actualmente la asignación de recursos en el primer entregable el cual corresponde a rediseño del logo y estrategias de marketing</p>	
			2.3	<p>Promoción de portafolio de servicios</p> <p>Plan de promoción y publicidad y/o estrategia de marketing</p>	<p>(1) Plan y/o Estrategia</p>	<p>Cerencia General y Subgerencia de Proyectos</p>	1/01/2021	31/12/2021	<p>30% se suscribió el convenio interadministrativo con INE para el traslado de los recursos y proceder con la contratación de la consultoría</p>	
			3.1	<p>Estudio de cargas laborales y procesos</p> <p>Estudio realizado</p>	<p>(1) Estudio</p>	<p>Cerencia General y Junta Directiva y/o Asamblea de Accionistas</p>	1/02/2021	30/04/2021	<p>80% de avance en las tres primeras reuniones. Lo que muestra un alto porcentaje de la meta.</p>	
			3.2	<p>Rediseño de la estructura organizacional</p> <p>Proyecto de resolución que modifica la póliza de personal</p>	<p>(1) Proyecto de resolución</p>	<p>Cerencia General y Junta Directiva y/o Asamblea de Accionistas</p>	1/05/2021	15/05/2021	<p>80% de avance, actualmente la asignación de recursos en el primer entregable el cual corresponde a rediseño del logo y estrategias de marketing</p>	
			3.3	<p>Implementación del rediseño</p> <p>Proyecto de resolución que modifica la asignación salarial</p> <p>Ajuste a la estructura organizacional</p>	<p>(1) Proyecto de resolución</p>	<p>Cerencia General y Junta Directiva y/o Asamblea de Accionistas</p>	1/05/2021	15/05/2021	<p>80% de avance, actualmente la asignación de recursos en el primer entregable el cual corresponde a rediseño del logo y estrategias de marketing</p>	

# Despliegue Estratégico ERUM SAS

PILAR	META CRUCIALMENTE IMPORTANTE	MEDIDA HISTÓRICA	MEDIDA DE PREDICCIÓN		ENTREGABLE PARA LA VIGENCIA	CUANTIFICACIÓN DEL ENTREGABLE	RESPONSABLE	FECHA DE INICIO	FECHA DE FIN			
			1.1	1.2								
Generar valor a partir de la identificación y ejecución de proyectos estratégicos que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.	Avanzar en la consolidación y ejecución de los proyectos inmobiliarios del sector de la Avanzada y Par Vial del Macroproyecto San José	Capacidad de ejecutar proyectos	1.1	1.2	Modificar Resolución No. 0544 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	Documento Técnico de Soporte	(1) Documento Técnico de Soporte	Gerencia General y Subgerencia de Proyectos.	1/01/2021	31/03/2021		
			1.3	Desarrollar de las Unidades de Vivienda de la UEU 4	Adjudicar de la UE G	Resolución de Modificación aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.	Diseño Fase 3 del proyecto	(1) Resolución aprobada por el MVCT.	Diseños del proyecto	Supervisor (Dirección de Ejecución)	28/02/2021	30/04/2021
						Pliego de condiciones o Términos de Referencia para la adjudicación	Licencia de construcción	25% de la obra física	Licencias aprobadas	Supervisor (Dirección de Ejecución)	15/04/2021	15/08/2021
						Acta de aprobación de la Junta del Fideicomiso	25% de la obra física	(1) Pliego de condiciones o Términos de Referencia	(1) Pliego de condiciones o Términos de Referencia	Supervisor (Dirección de Ejecución)	15/08/2021	31/12/2021
			1.4	Contratar Consultoría para los Diseños Fase 1 - Edificio Institucional, Diseño Fase 1 - Manejo Sector Quebrada Olivares, Diseño Fase 3 - Urbanismo Par Vial Avanzada y Conexiones de movilidad dentro de los 4 sectores y Definición Modelo de Negocio de la UE A y UE B.	Términos de referencia para la contratación de la consultoría	Informe de la Consultoría	(1) Informe	Subgerencia de Proyectos.	1/04/2021	30/08/2021		
						Documento Técnico	(1) documento	Gerencia General y Subgerencia de Proyectos.	15/02/2021	15/08/2021		
						Propuestas elaboradas	(5) Propuestas	Subgerencia de Proyectos.	1/01/2021	31/12/2021		
			1.5	Visión 2030 del Macroproyecto	Formular de propuestas	Propuestas realizadas	(10) vistas	Gerencia General y Subgerencia de Proyectos.	1/01/2021	31/12/2021		
						Plan de promoción y publicidad y/o estrategia de marketing	(1) Plan y/o Estrategia	Gerencia General y Subgerencia de Proyectos.	1/01/2021	31/12/2021		
						Estudio realizado	(1) Estudio	Gerencia General y Junta Directiva y/o Asamblea de Accionistas	1/02/2021	30/04/2021		
			2	Diversificación del portafolio de servicios a través de nuevos negocios diferentes al Macroproyecto San José	Cero	2.1	2.2	Realizar de vistas a posibles clientes	(5) Propuestas	Gerencia General y Subgerencia de Proyectos.	1/01/2021	31/12/2021
						2.3	Promocionar de portafolio de servicios	(1) Plan y/o Estrategia	Gerencia General y Subgerencia de Proyectos.	1/01/2021	31/12/2021	
						3.1	Realizar Estudio de cargas laborales y procesos	(1) Estudio	Gerencia General y Junta Directiva y/o Asamblea de Accionistas	1/02/2021	30/04/2021	
			3	Fortalecimiento Institucional	Rediseños Institucionales previos.	3.2	3.3	Rediseñar de la estructura organizacional	(1) Proyecto de resolución	Gerencia General y Junta Directiva y/o Asamblea de Accionistas	1/05/2021	15/05/2021
						Rediseñar de la estructura organizacional	(1) Proyecto de resolución	Gerencia General y Junta Directiva y/o Asamblea de Accionistas	1/05/2021	15/05/2021		
Implementar del rediseño	(1) Estructura ajustada	Gerencia General y Junta Directiva y/o Asamblea de Accionistas				1/05/2021	15/05/2021					



Concejo de  
Manizales  
*Con el Alma!*

NIT. 810005966-0

Cra 21 N° 29-29

Edf. Infimanizales Piso 5

Manizales - Caldas - Colombia

[www.concejodemanizales.gov.co](http://www.concejodemanizales.gov.co)

PBX: (6) 884 55 27

Oficio No. 303  
Manizales, 28 de Junio de 2021

**Doctor**  
**FERNANDO ARCILA CASTELLANOS**  
Personero Municipal de Manizales  
Manizales- Caldas

**Referencia: REMISIÓN POR COMPETENCIA**

Cordial saludo:

Con el mayor respeto se remite petición de los Señores CARLOS ALBERTO CASTAÑEDA CASTAÑEDA y MARIA DESLINDA LOPEZ M; respecto a presuntas irregularidades en la Empresa de Renovación Urbana (ERUM).

Lo anterior para los fines que estime pertinentes.

Anexo: Derecho de petición.

Atentamente,

**JHON HEMAYR YEPES CARDONA**  
Presidente Concejo de Manizales

Proyectó: PAUL RONALD VILLADA CASTAÑO / Profesional Especializado



@concejo\_manizales



@concemanzales



Concejo de Manizales



[sac@concejodemanizales.gov.co](mailto:sac@concejodemanizales.gov.co)



Concejo de  
Manizales  
*Con el Alma!*

NIT. 810005966-0

Cra 21 N° 29-29  
Edf. Infimanizales Piso 5  
Manizales - Caldas - Colombia  
[www.concejodemanizales.gov.co](http://www.concejodemanizales.gov.co)  
PBX: (6) 884 55 27

Oficio No. 304  
Manizales, 28 de Junio de 2021

Señores  
**CARLOS ALBERTO CASTAÑEDA CASTAÑEDA**  
c.c. 10.273.959  
**MARIA DESLINDA LOPEZ M.**  
c.c. 24.322.793  
Comuna San José  
[portalsanjose.7@gmail.com](mailto:portalsanjose.7@gmail.com)  
Manizales - Caldas

Referencia: **RESPUESTA PETICIÓN**

Cordial saludo:

Con el mayor respeto se otorga respuesta su petición: *"Por lo anteriormente narrado es que solicitamos de Ustedes se nos colabore para tener un foro en su recinto, con el Señor Alcalde, todos los Honorables Concejales, el gerente de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales "ERUM" y el representante de la Fiduprevisora, para que se nos informe cual es el paso a seguir con toda esta problemática".*

El 16 de junio de 2021 el Concejo de Manizales dio continuidad al debate de control político a la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbana de Manizales S.A.S. – ERUM S.A.S. Para este debate, el Concejo de Manizales sesiono en la comuna San José, analizando toda la problemática que se presenta.

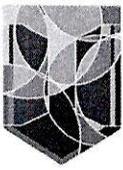
Esta sesión se realizó con la presencia de los órganos de control, motivo por el cual se remitirá su petición a los mismos, para los fines que estimen pertinentes.

Atentamente,

  
**JOHN HEMAYR YEPES CARDONA**  
Presidente Concejo de Manizales

Proyectó: PAUL RONALD VILLADA CASTAÑO / Profesional Especializado 

 @concejo\_manizales  @concemanizales   Concejo de Manizales  
 [sac@concejodemanizales.gov.co](mailto:sac@concejodemanizales.gov.co)



Concejo de  
Manizales  
*Con el Alma!*

NIT. 810005966-0  
Cra 21 N° 29-29  
Edf. Infimanizales Piso 5  
Manizales - Caldas - Colombia  
[www.concejodemanizales.gov.co](http://www.concejodemanizales.gov.co)  
PBX: (6) 884 55 27

Oficio No. 302  
Manizales, 28 de Junio de 2021

Doctora  
**JENNY CONSTANZA OSORIO VELEZ**  
Contralora Municipal de Manizales  
Manizales- Caldas

**Referencia: REMISIÓN POR COMPETENCIA**

Cordial saludo:

Con el mayor respeto se remite petición de los Señores CARLOS ALBERTO CASTAÑEDA CASTAÑEDA y MARIA DESLINDA LOPEZ M; respecto a presuntas irregularidades en la Empresa de Renovación Urbana (ERUM).

Lo anterior para los fines que estime pertinentes.

Anexo: Derecho de petición.

Atentamente,

**JOHN HEMAYR YEPES CARDONA**  
Presidente Concejo de Manizales

Proyectó: PAUL RONALD VILLADA CASTAÑO / Profesional Especializado



@concejo\_manizales



@concemanizales



Concejo de Manizales



[sac@concejodemanizales.gov.co](mailto:sac@concejodemanizales.gov.co)



**ANEXO  
FORMATO UNICO  
ACTA DE INFORME DE GESTIÓN  
(Ley 951 de marzo 31 de 2005)**

**1. DATOS GENERALES:**

A. NOMBRE DEL FUNCIONARIO RESPONSABLE QUE ENTREGA  
**LUISA FERNANDA BERMÚDEZ MONTOYA**

B. CARGO  
Gerente General

C. ENTIDAD (RAZON SOCIAL)  
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. ERUM  
S.A.S.

D. CIUDAD Y FECHA  
Manizales, 25 de enero de 2021

E. FECHA DE INICIO DE LA GESTIÓN  
03 de enero de 2020

F. CONDICIÓN DE LA PRESENTACIÓN:  
RETIRO  SEPARACIÓN DEL CARGO  RATIFICACIÓN

G. FECHA DE RETIRO, SEPARACIÓN DEL CARGO O RATIFICACIÓN  
04 de enero de 2021

**2. INFORME RESUMIDO O EJECUTIVO DE LA GESTIÓN:**

El periodo de gestión el 03 de enero de 2020, fecha el cual, por medio de la Asamblea General de Accionistas se nombra Gerente General a Luisa Fernanda Bermudez Montoya, tal como consta en el acta No. 005 de esta fecha.

Al inicio de esta esta gestión fue necesario la negociación de los dos contratos de consultoría por los cuales la ERUM recibe remuneración y los cuales son de vital importancia para su funcionamiento, a saber: Contrato de Consultoría N° 14775-001-2015 con ficha de terminación 30 de enero de 2020 y Contrato de Consultoría N° 20768-002-2014 con fecha de terminación 03 de febrero 2020. Teniendo en cuenta que los mismos solo contaban con un plazo de 1 mes al inicio de esta administración, la continuidad de la ERUM dependía principalmente de poder adelantar con éxito estas negociaciones.

Las negociaciones se basaron en la elaboración de propuestas que permitieran medir de forma efectiva las actividades a desarrollar por la Empresa dentro del contrato de consultoría por medio de cronogramas y su remuneración estará basada en el

cumplimiento de estos. Dichos contratos ya fueron adicionados y prorrogados hasta agosto y abril del año 2021 respectivamente.

Por parte de la gerencia se evidenció la necesidad de orientar la empresa hacia una gestión por proyectos, que permita la suscripción de nuevos contratos enmarcados en su objeto social y que a la vez permitan la sostenibilidad del negocio a largo plazo. Para la esto desde la gerencia se han adelantado varias acciones, la primera encaminada hacia la actualización de la infraestructura tecnológica de la empresa que brinde respaldo a la información que se genera con la ejecución de los diferentes proyectos, segundo la coordinación del trabajo desarrollado por las áreas misionales como son gestión predial, gestión técnica y gestión social. El trabajo que desarrollan estas áreas deberá estar apoyado por las áreas transversales de la entidad. Por último, se han realizado gestiones ante la administración municipal, las entidades descentralizadas del orden local y departamental para la búsqueda de nuevos proyectos que permitan diversificar la base de clientes con la cuales cuenta actualmente la ERUM.

Para esto se han elaborado y presentado las siguientes propuestas de prestación de servicios:

### **2.1. Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia San José**

El Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia San José se constituye en el Programa de Renovación Urbana que ha sido concebido para inducir el proceso de renovación, regeneración y recuperación del Centro Norte de la ciudad de Manizales, a partir de la confluencia de la inversión pública y la inversión privada en proyectos estructurados, que cumplan con la doble condición de contribuir al mejoramiento funcional, social y ambiental de áreas de influencia correspondientes, y ser técnica y financieramente viables. Las acciones emprendidas por la Administración Municipal, asociadas a la recuperación ambiental de laderas de alto riesgo, dentro de las cuales se destaca el Proyecto de Reasentamiento de Vivienda Social en el sector de La Avanzada, se constituyen en intervención estratégica.

Este proyecto se basa en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la comuna San José y su entorno, mediante una ejecución de operaciones urbanísticas integrales de gestión y provisión de suelo para vivienda de interés social y prioritario, equipamientos colectivos urbanos, generación de espacio público, optimización de la movilidad y desarrollo institucional y comercial, garantizando la sostenibilidad en procura de una ciudad más competitiva en lo social, económico y ambiental. Este proyecto está enmarcado en el contexto de llevar nuevas oportunidades de desarrollo a una comunidad que tiene los más bajos indicadores socioeconómicos de la ciudad.

Como resultado de la identificación y formulación del Macroproyecto San José, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) expide la resolución N° 1453 del 27 de julio de 2009 "Por medio de la cual se Adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de

Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia San José" del Municipio de Manizales, Departamento de Caldas" y las resoluciones 1527 de 2010, 1793 de 2011, 0483 de 2012, 0693 de 2013, 0902 de 2014, 0565 de 2015, 0085 de 2016 y 0544 de 2017 por medio de las cuales se modifica y adiciona la resolución de adopción.

En dichas resoluciones se establece la Propuesta General de Urbanismo (Figura N° 01), en la cual se establecen dos sectores normativos, La Avanzada (Figura N° 02) y Par Vial Avenida Colón (Ahora Avenida Marcelino Palacio – Figura N° 03), la Cuenca de la Quebrada Olivares como suelo de protección (Figura N° 04) y el sector Central (Figura N° 05) el cual no será intervenido.

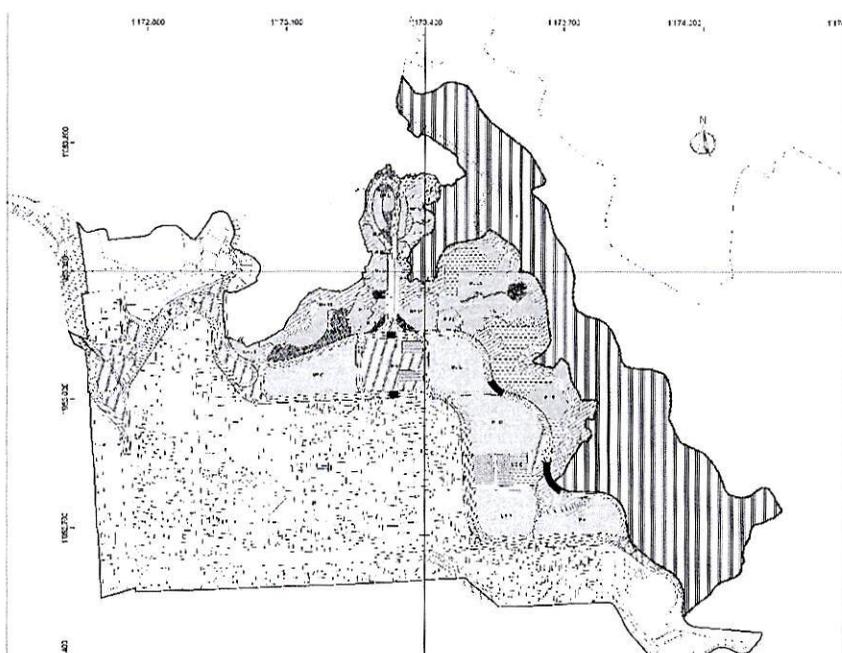


Figura N° 01. Propuesta General de Urbanismo

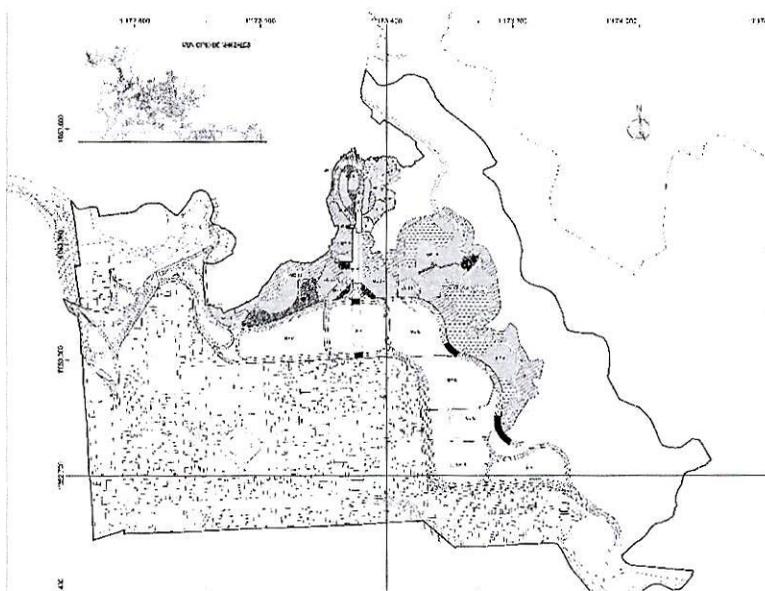


Figura N° 02. Sector La Avanzada

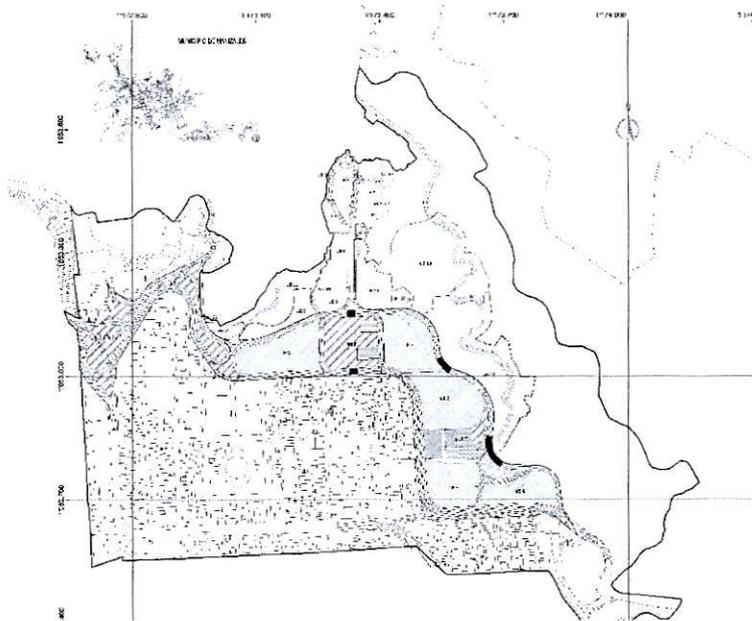


Figura N° 03. Sector Par Vial Avenida Colón (Ahora Avenida Marcelino Palacio)

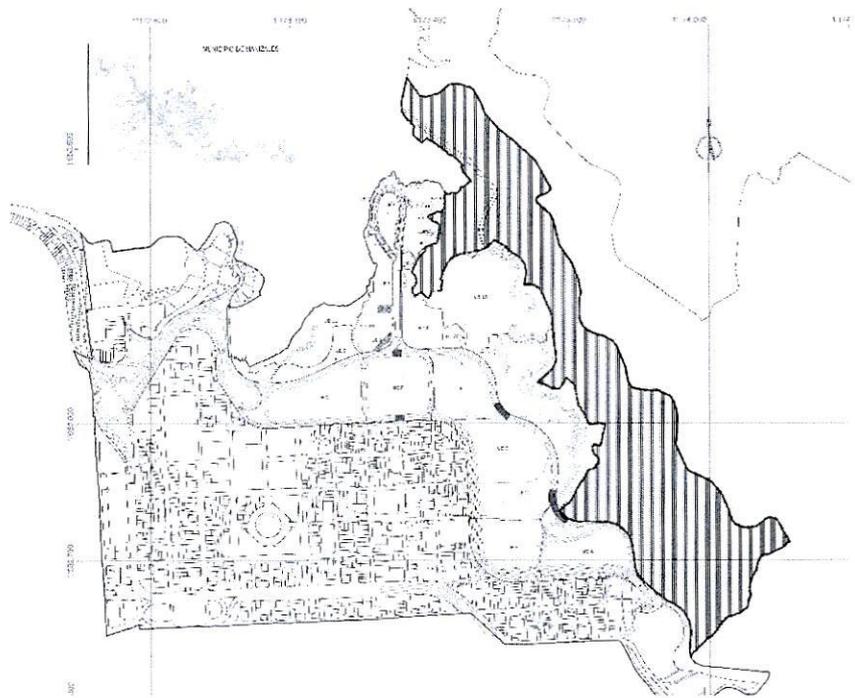


Figura N° 04. Cuenca Quebrada Olivares. Sector a reasentar

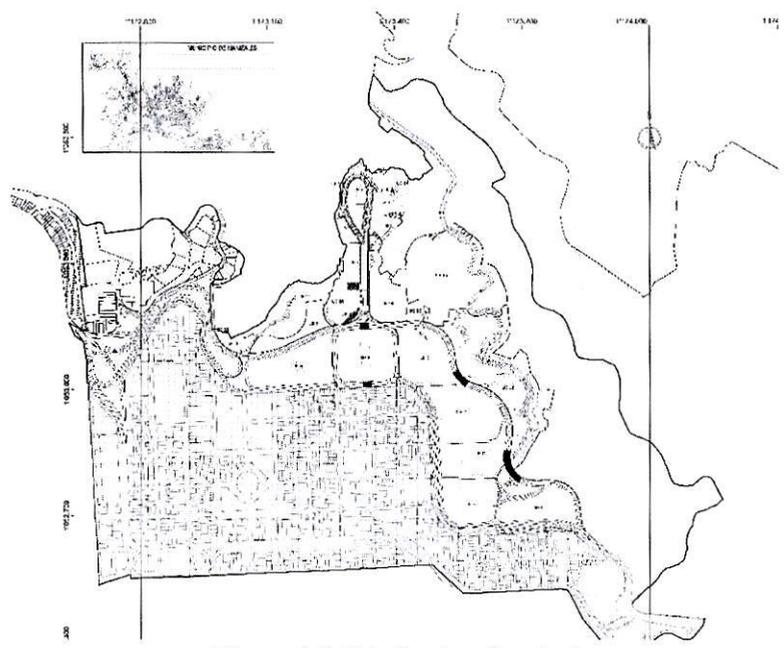


Figura N° 05. Sector Central.

De acuerdo con lo estipulado en la ley 1151 de 2007, para el desarrollo de los macroproyectos de interés social nacional en Colombia podrán celebrarse contratos de fiducia mercantil, es así como con el ánimo de dar celeridad a los proyectos urbanísticos a gran escala en Manizales se constituyeron dos Patrimonios Autónomos para el desarrollo del MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL SAN JOSÉ, así:

**2.1.1 PATRIMONIO AUTÓNOMO PA MATRIZ SAN JOSÉ.**

Para la ejecución del Macroproyecto, el día 05 de diciembre de 2009 se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Garantía y Pagos No. 3-1-14775 que permita el Desarrollo Integral del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Centro Occidente de Colombia San José” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas el cual fue adoptado mediante la resolución 1453 del 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Ahora Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio). El contrato fue suscrito entre Fiduciaria La Previsora y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. ERUM S.A.S, y actualmente la empresa cuenta con una participación del 2.6% del fideicomiso.

Adicionalmente, a partir del año 2012 la ERUM ejerció las funciones de Gerente Integral mediante la ejecución del Contrato de Consultoría N° 14775-011-2012 cuyo objeto fue “La ERUM ejercerá la Gerencia Integral del Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) “San José de Manizales”, para lo cual dirigirá, identificará, coordinará, supervisará, todas las actividades inherentes a la ejecución de la zona mixta del MISN”. Este contrato fue liquidado en diciembre de 2014, con el fin de suscribir un nuevo contrato que modificara el objeto y alcance de las obligaciones adquiridas por la ERUM como Gerente Integral, delimitando el mismo a las gestiones realizadas en el Sector Par Vial Av. Colon – Zona Mixta.

Es así, como en el marco de la ejecución del contrato de fiducia, el día 02 de enero de 2015, previa autorización de la Junta del Fideicomiso PA MATRIZ se celebró el Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015 entre La Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda (Ahora Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S) y Fiduciaria la Previsora S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Macroproyecto San José de Manizales P.A. Matriz donde el contratista se obliga con dicho patrimonio a: "Desarrollar con autonomía técnica y administrativa la Gerencia Integral para el desarrollo del proyecto PA-MATRIZ, consistente en supervisar, dirigir, coordinar y ejecutar las actividades técnicas, administrativas, financieras, legales y de gestión predial para el proyecto Par Vial Avenida Colón – Zona Mixta".

Mediante el Otrosí No. 13, el contrato de Gerencia Integral fue prorrogado hasta el día 30 de enero de 2020. Por lo cual fue necesario la negociación entre la ERUM y la Junta Directiva del Comité Fiduciario PA MATRIZ, conformada por Infimanizales y el Municipio de Manizales, para la continuidad de este contrato. Dicha negociación dio como resultado una prórroga inicial de 3 meses con una adición de \$ 511.914.120 IVA INCLUIDO. En el marco de esta negociación se priorizaron las actividades tendientes a la consolidación del suelo en las unidades de ejecución urbanística A, B y G y la modelación de un proyecto inmobiliario enfocado a la vivienda de interés prioritaria en la UEU G. Dichas actividades se enmarcan principalmente en la gestión predial para la adquisición de los predios y la gestión técnica para la demolición de los predios adquiridos, todo esto con el acompañamiento de la dirección de gestión social.

El día 17 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional emite Decreto 417, por el cual Declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica; dentro de esta, se declaró la cuarentena obligatoria y el aislamiento preventivo en todo el territorio nacional. Por ello, la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Resolución No. 03130 de 24 de marzo de 2020 dispuso lo siguiente: "Suspender los términos de los trámites, procedimientos y actuaciones administrativas, actuaciones disciplinarias y procesos registrales que se encuentren en curso ante las diferentes dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, incluyendo las oficinas de registro de instrumentos públicos del país, desde el martes 24 de marzo hasta las cero horas (0:00 am) del día 13 de abril del 2020".

Mediante la Resolución No. 052-2020 del 25 de marzo de 2020, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S – ERUM S.A.S. adoptó medidas transitorias para la prevención y contención del COVID-19, dentro de las que se encuentra la suspensión de los términos de los trámites, procedimientos, actuaciones administrativas, que se encuentren en curso por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S – ERUM S.A.S. Estas medidas fueron analizadas durante la Junta del Fideicomiso No. 95 del 29 de abril de 2020, donde se avaló la prórroga del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015 hasta el 31 de diciembre de 2020, con el fin de poder continuar con los procesos que se adelantaban al interior de la ERUM, principalmente de pago de compensaciones a expropietarios, demolición de predios, actualización del inventario de predios de cada una de las

Unidades de Ejecución del Sector Par Vial Av. Colón (Avenida Colón y Zona Mixta) y la postulación de 9 familias de las unidades de ejecución urbanística 2 y 3.

Sin embargo, la adición al contrato quedó supeditada a la presentación de una oferta por parte de la ERUM a la Junta del Fideicomiso que respondiera a las necesidades del Patrimonio Autónomo Matriz y a su vez a las actividades que se pudieran desarrollar teniendo en cuenta las restricciones adoptadas por el Gobierno Nacional para la atención a la emergencia por la pandemia.

Mediante la Resolución No. 03861 de 13 de mayo de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se dispuso a levantar la suspensión de términos para la ciudad de Manizales en los siguientes términos:

*(...) **PARÁGRAFO PRIMERO:** La suspensión de términos de los trámites, procedimientos y actuaciones administrativas, procesos registrales de las oficinas de registro descritas en el presente artículo se entenderán comprendidas desde el 24 de marzo del 2020, hasta el día 14 de mayo de 2020"*

A su vez, y mediante la resolución No. 063 del 26 de mayo de 2020, la ERUM levanta la suspensión de términos a partir del 01 de junio de 2020, lo cual permite continuar con los procesos de gestión predial principalmente. Debido a esto, el día 17 de junio del año 2020, la Junta del Fideicomiso en su sesión No. 96 aprueba la propuesta presentada por la ERUM, se proroga el Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015 hasta el 18 de agosto del año 2020 y se adiciona el valor de este por un monto de \$ 645,193,843.

El alcance de dicha propuesta fue enmarcada en el cumplimiento a las obligaciones contraídas por la ERUM en el contrato de gerencia y en atención a la solicitud de la Junta del Patrimonio Autónomo, en el desarrollarlo de las actividades que permitan la culminación de la gestión del suelo en el sector denominado Par Vial Av. Colón- Zona Mixta, priorizando las unidades de ejecución urbanística A, B y G, de igual forma, adelantar el proceso de permutas que permita la unidad en la titularidad del suelo de las UE A y B y a su vez de la UE F. Asimismo, se dio continuidad a los procesos ya iniciados de compra, en las demás UEU que componen el sector, evitando incumplimientos contractuales y brindando respaldo jurídico, se continuará con la atención oportuna a las peticiones de los habitantes de este sector mitigando así que avancen procesos judiciales que vayan en detrimento del PA MATRIZ.

Por lo expuesto anteriormente, las actividades en campo tanto técnicas como sociales, así como la imposibilidad para convocar a la comunidad, constructores, gremios y entidades para la estructuración y promoción de proyectos inmobiliarios, se priorizó el objetivo del Macroproyecto en cuanto a la generación de suelo como insumo principal para el desarrollo de proyectos de vivienda, espacio público, vías y equipamiento urbano.

En esta propuesta se priorizó la compra de los siguientes predios, necesarios para la consolidación predial de la UEU A, B y G:

No.	BOLSA	FOLIO	FICHA	PROPIETARIO
1	A	100-78924	242-0008	CAROLINA OMAIRA SANCHEZ CALVO
2	A	100-53825	306-0034	CORPOCALDAS
3	A	100-175802	312-0007	CENELIA MEJIA CASTAÑEDA
4	A	100-175803	312-0007	LUCELIA GIRALDO ZULUAGA
5	A	100-20630	312-0008	ALEX VELASQUEZ CASTILLO
6	A	100-94058	313-0005	ELIZABETH GONZALEZ GALEANO
7	A	100-126512	317-0021	MERCEDES RIOS DE VALENCIA
8	A	100-95471	319-0001	ANTONIO OSORIO FELIX
9	A	100-155659	312-0012	OBDULIO MONTOYA ALARCON (SEGREGACIÓN 100-20630)
10	A	100-93803	312-0009	LUIS ALFONSO GARCÍA
11	A	100-31274	306-0043	GUSTAVO OROZCO TAMATO (JUDICIAL)
12	A	100-107585	314-0009	JESUS ANTONIO OCAMPO (JUDICIAL)
13	A	100-103374	232-0005	JOSE RICARDO PEREZ
14	A	100-78188	314-0006	ISAIAS CORREA
15	A	100-19775	241-0002	MARIA OLGA OCAMPO
16	A	100-14206	232-0008	ALEJANDRO PINEDA
17	A	100-36611	313-0037	ROSA MARIA MARULANDA
18	A	100-57644	312-0014	JORGE ANDRES GOMEZ (SAE)
19	A	100-38476	312-0007	LUCELIA GIRALDO (CIERRE FOLIO)
20	B	100-36546	240-0018	MARIA OLGA CASTRO - INTERDICTA
21	B	100-42022	240-0003	INES VALENCIA CARDONA
22	B	100-69316	240-0002	MUNICIPIO (ESCUELA BIENES)
23	B	100-184041	240-0004	MARIA OLGA LONDOÑO (JUDICIAL)
24	B	100-44962	240-0015	MARIO RUIZ HENAO
25	G	100-13986	354-0009	ADIELA ROCHA MORALES
26	G	100-32805	355-0021	JORGE MORALES JARAMILLO
27	G	100-6203	356-0010	ISMAEL GUERRERO CASTELLANOS
28	G	100-1279	356-0011	MARIA DEL PILAY JUANITA CALLE
29	G	100-20715	357-0011	ADIELA OSPINA - TERESA DE JESUS OSPINA
30	G	100-22775	353-0011	LUIS ENRIQUE ÁVILA
31	G	100-25355	354-0007	HUMBERTO GIRALDO
32	G	100-167020	354-0001	INFIMANIZALES
33	G	100-167019	354-0002	INFIMANIZALES
34	G	100-34977	355-0001	DORIS ELVENCE LOPEZ
35	G	100-16451	355-0006	HECTOR ORLANDO RAMIREZ - ANA FRANCISCA
36	G	100-31969	357-0004	JOSE WALTER GIRLADO Y OTROS
37	G	100-28041	355-0020	LILIANA ARBELAEZ
38	G	100-599120	354-0012	MARIA DE CARMEN LOPEZ (CIERRE FOLIO)
39	G	100-120597		GUILLERMO HENAO (CERRAR FOLIO)

Para avanzar en el proceso de gestión predial, fue fundamental el acompañamiento de las áreas de gestión social y técnica.

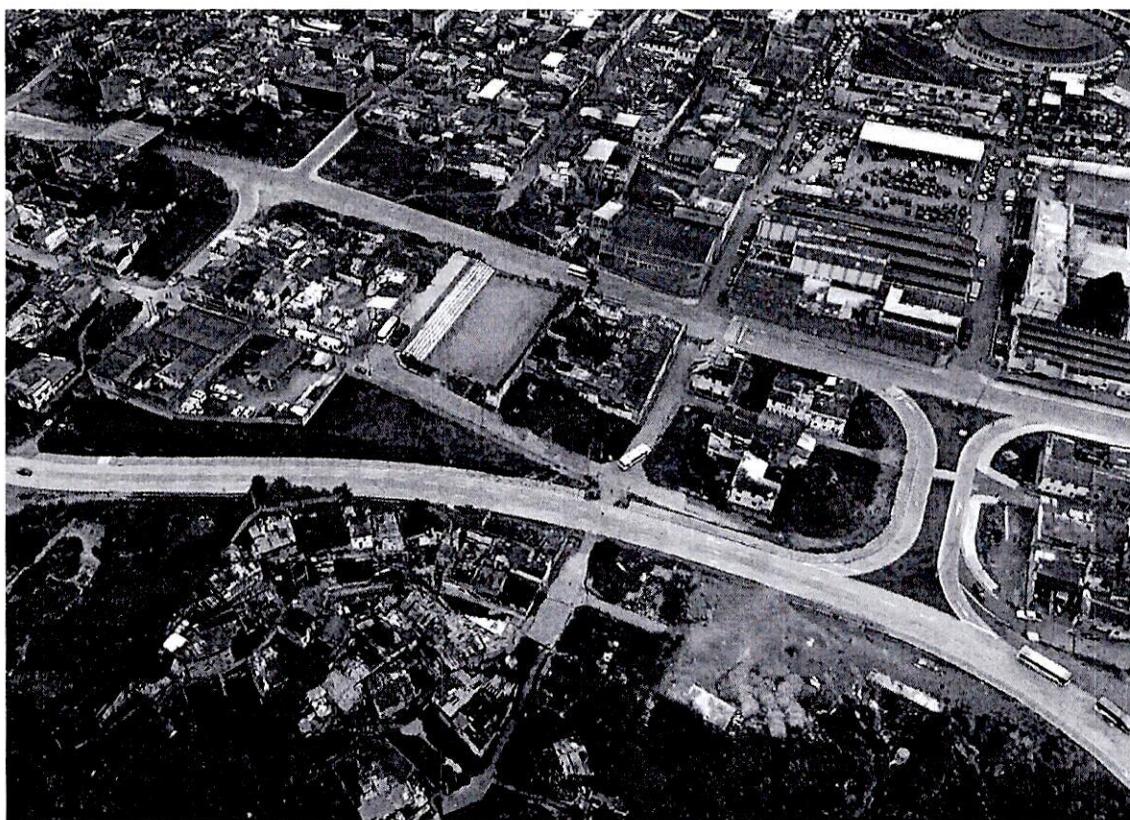
El equipo de gestión social recibió de parte de la comunidad toda la documentación necesaria para el trámite de las compensaciones en el marco de la gestión predial adelantada, para que fueran liquidadas por parte de gestión predial. Se realizaron

recorridos por los sectores de la UEU A, B y G para conocer el estado de las viviendas y el sentir de las personas que habitan en el sector recepcionando las inquietudes de la comunidad en general y de los líderes comunitarios frente a las situaciones y necesidades que se están presentando en el sector.

Por parte del área técnica se adelantaron las gestiones necesarias para la identificación y demolición de 20 predios ubicados en las bolsas priorizadas. Esto como actividad fina el proceso de gestión predial. La demolición de estos predios permitió la disminución de focos de inseguridad; así como mitigar el riesgo por el avanzado estado de deterioro de las estructuras.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA UE G**

Teniendo en cuenta los usos permitidos en la resolución de adopción del Macroproyecto y sus modificaciones, en el año 2019 se plantea un proyecto inmobiliario VIS a nivel de esquema básico con una cabida de 620 unidades de vivienda VIS.



**UEU G**

Durante los meses de julio, agosto y septiembre, la ERUM realizó el estudio de prefactibilidad para el desarrollo del proyecto inmobiliario en la UEU G. Los resultados de este estudio son el insumo necesario para la legalización del contrato de fiducia Mercantil con Fiduciaria Central, el cual fue adjudicado en la sesión de Junta del Fideicomiso No. 92 del 24 de octubre de 2019 y que a la fecha no ha sido perfeccionado.

Si bien actualmente no ha sido superada la crisis generada por la COVID – 19, ya se cuenta con los protocolos establecidos para el desarrollo de las actividades de cada uno de los sectores de la economía, con lo cual se busca la reactivación económica en el país.

En este sentido, el Municipio de Manizales, avanza en la estructuración de un paquete de inversiones en programas sociales y ejecución de grandes obras que impulsen la economía de la ciudad y es en este punto donde el Macroproyecto San José, cobra especial relevancia, no solo por su propósito de mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector y aportar en el déficit de vivienda que tiene actualmente la ciudad, sino porque actualmente se cuenta con un avance superior al 90% en la gestión predial de 3 unidades de ejecución del Sector Par Vial Av. Colón, lo cual permite avanzar en la estructuración de proyectos inmobiliarios, acompañados de espacio público de calidad y equipamientos para la comunidad.

Por lo anterior, y en el marco de las obligaciones definidas en el Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015, la ERUM presenta a Junta del Fideicomiso No 101 del 09 de diciembre de 2020, propuesta con la cual se busca el desarrollo de las actividades que permitan dar cumplimiento al objetivo del Macroproyecto San José, el cumplimiento del Plan de Desarrollo 2020-2023 y a la vez estructurar proyectos claves para la reactivación económica de la ciudad. La misma fue aprobada y contempla los siguientes valores de remuneración:

#### **Costos fijos**

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>VALOR MENSUAL</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>Costos fijos 18 de noviembre de 2020 hasta el 30 de noviembre del 2020</b>	\$ 9.919.794	1	\$ 9.919.794
<b>Valor mensual entre 01 de diciembre de 2020 y 30 de julio de 2020</b>	\$ 95.200.000	8	\$ 761.600.000
<b>Costos fijos 1 de agosto de 2021 hasta el 18 de agosto de 2021</b>	\$ 57.120.000	1	\$ 57.120.000
<b>TOTAL COSTOS FIJOS DEL CONTRATO</b>			<b>\$ 828.639.794</b>

#### **Costos Variables**

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>Vr. UNIT.</b>	<b>Vr. PARCIAL</b>
Transferencia de titularidad a favor del PA MATRIZ	39	\$ 1,947,009	\$ 75,933,351
Demolición de inmuebles UE A, B y G	1	\$ 32,897,148	\$ 32,897,148
Demolición mejoras reconocidas por IGAC	1	\$ 28,042,893	\$ 28,042,893

ACTIVIDAD	CANTIDAD	Vr. UNIT.	Vr. PARCIAL
Actualización de 257 estudios de títulos	1	\$ 16,428,848	\$ 16,428,848
Otorgamiento EP de resciliación	1	\$ 19,702,625	\$ 19,702,625
Elaboración matriz de equivalencia y DTS para permutas	1	\$ 31,372,606	\$ 31,372,606
Sanción acuerdo municipal para permutas	1	\$ 26,582,763	\$ 26,582,763
Otorgamiento EP de permutas	1	\$ 24,291,858	\$ 24,291,858
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES</b>			<b>\$ 255.252.092</b>

ACTIVIDAD	CANTIDAD	Vr. UNIT.	Vr. PARCIAL
Talleres con interesados	3	\$ 15.548.000	\$ 46.644.000
Reformulación	1	\$ 129.966.000	\$ 129.966.000
Diseño Conceptual Urbanismo Par Vial Av. Colón y UEU F.	1	\$ 132.780.000	\$ 132.780.000
Estrategia 2021-2023	1	\$ 101.920.000	\$ 101.920.000
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES</b>			<b>\$ 411.310.000</b>

Con el desarrollo de los entregables definidos en la propuesta aprobada, se busca que tanto la ERUM, la Junta del Fideicomiso y la administración Municipal cuenten con los insumos necesarios para la toma de decisiones en cuanto a la inversión de recursos, la priorización de estrategias y la gestión con entidades del orden regional y nacional para la viabilización de nuevos recursos que permitan la ejecución de los proyectos que se estructuran.

Finalmente, el día 20 de diciembre de 2020, se suscribió convenio interadministrativo con la administración municipal cuyo objeto es AUNAR ESFUERZOS INSTITUCIONALES ENTRE EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES, "ERUM S.A.S" PARA QUE POR INTERMEDIO DE LA FIDUCIARIA LA FIDU PREVISORA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ SE INICIE LA CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA F ( PARQUE RECREODEPORTIVO) DEL MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL DENOMINADO "MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSÉ" EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS.

En el marco de este convenio, la ERUM adelantará las gestiones necesarias para establecer una nueva Junta del Patrimonio Autónomo MATRIZ, el cual será el encargado de aprobar la ejecución de \$ 3.920 millones de pesos, viabilizados por la administración municipal, y que permitan la consolidación predial de la UEU F, hito indispensable para la estructuración de un proyecto que provea espacios deportivos y comunitarios para los habitantes de la Comuna San José.

### **2.1.2 PATRIMONIO AUTÓNOMO PA PAVIP – LA AVANZADA.**

Igualmente, en el año 2014, se suscribió el Contrato de Consultoría N° 20768-002-2014 entre ERUM y Fiduprevisora, cuyo objeto es “El CONTRATISTA se obliga con el CONTRATANTE, con autonomía técnica y administrativa, a prestar sus servicios profesionales para Realizar la gerencia del Macroproyecto de Interés Social Nacional Centro Occidente San José, en lo correspondiente al proyecto denominado PA PAVIP Avanzada, lo anterior conforme a la propuesta presentada por el CONTRATISTA (...)” Para la construcción de este Patrimonio Autónomo se contó con los aportes del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio por un valor de \$ 40.000 millones de pesos M/CTE, los cuales deberán ser legalizados por la ERUM S.A.S. como subsidio familiar de vivienda y \$ 6.200 millones del Municipio de Manizales.

Con estos recursos la ERUM ha realizado la adquisición, saneamiento y demolición de predios en el sector de La Avanzada que han generado el suelo para la construcción de 344 apartamentos VIP distribuidos en 14 edificios ubicados en las Unidades de Ejecución Urbanística 1, 2 y 3. De igual forma se realizó la compra y demolición de predios donde actualmente se adelanta la construcción del CISCO San José ubicado en la Unidad de Ejecución Urbanística 6.

Mediante el Otrosí No. 13, el contrato de Gerencia Integral fue prorrogado hasta el día 3 de febrero de 2020. Por lo cual fue necesario la negociación entre la ERUM y la Junta Directiva del Comité Fiduciario PA-PAVIP, conformada por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, Infimanizales y el Municipio de Manizales. La negociación inicial permitió la prórroga por un mes de este contrato hasta el 03 de marzo de 2020 y una adición por \$ 56.811.152. Durante este mes se avanzó en la entrega de 33 unidades de vivienda de la UEU 3, y el análisis jurídico para la liberación de recursos comprometidos en el Contrato de Obra No. 20768-002-2015 suscrito entre la Fiduprevisora como vocera del PA-PAVIP y el Consorcio Constructor La Avanzada UEU 4 y 5, el cual presentó graves incumplimientos por parte del contratista y se encuentra terminado de manera anticipada desde el 11 de abril de 2018, teniendo un saldo por ejecutar de aproximadamente \$ 7.800 millones de pesos. La ERUM realizó el análisis jurídico y no encontró motivos por los cuales se debe continuar con el compromiso de los recursos en un contrato del cual se tiene certeza de su finalización, por este motivo la Gerencia envía la instrucción a la Fiduprevisora para la liberación de estos recursos lo cual permite dar viabilidad a nuevas contrataciones por medio de este patrimonio.

Posteriormente, se realiza una nueva prórroga por dos meses hasta el 03 de mayo de 2020 y una adición por valor de \$ 113.622.304 IVA INCLUIDO.

Después de una suspensión del contrato de consultoría para la Gerencia Integral del PA PAVIP de un mes por solicitud de los fideicomitentes, aprobada en la sesión No 69 del 29 de abril del 2020, se presenta propuesta de servicios por parte de la ERUM a la Junta del Fideicomiso la cual es aprobada por un plazo de 10 meses a partir del 03 de junio de 2020 por un valor de \$ 383 millones de pesos.

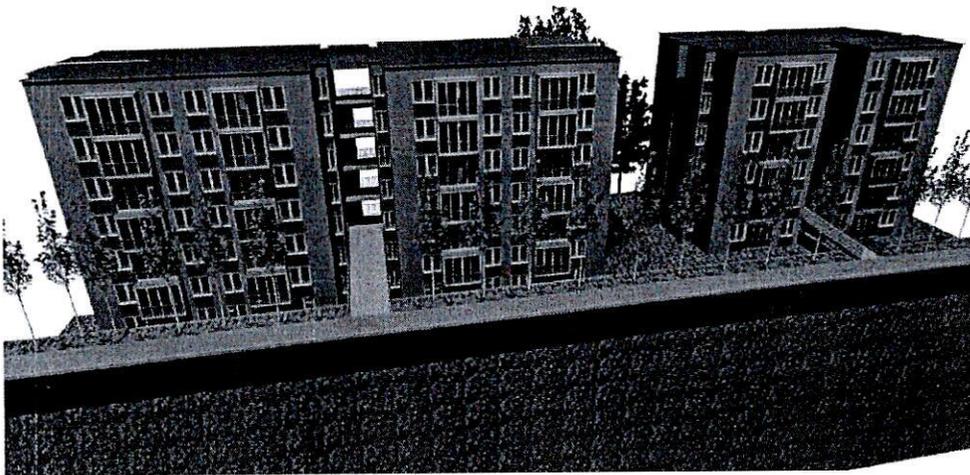
#### **Costos fijos**

Actividad	Valor Mensual	Plazo	Valor Total
<b>COSTOS FIJOS DEL CONTRATO</b>	<b>\$ 16.806.723</b>	<b>10</b>	<b>\$ 168.067.230</b>
IVA (19%)	\$ 3.193.277	10	\$ 31.932.770
<b>TOTAL COSTOS FIJOS DEL CONTRATO</b>	<b>\$ 20.000.000</b>	<b>10</b>	<b>\$ 200.000.000</b>

### Costos Variables

ACTIVIDAD	BASE DE CALCULO	%	Valor Remuneración
Adjudicación contrato de obra	\$ 5.622.164.676	2%	\$ 112.443.294
Adjudicación contrato de interventoría	\$ 500.000.000	2%	\$ 10.000.000
Adjudicación contrato de supervisión externa	\$ 224.865.870	2%	\$ 4.497.317
Radicación de licencias de urbanización y construcción	\$ 5.622.164.676	0,5%	\$ 28.110.823
Expedición licencias de urbanización y construcción	\$ 5.622.164.676	0,5%	\$ 28.110.823
Ejecución de obra	\$ 5.622.164.676	4%	\$ 0
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES</b>			<b>\$ 183.162.257</b>

Durante el mes de diciembre del año 2020, se avanzó en las gestiones necesarias para la legalización de los contratos de obra e interventoría que permitan la actualización de los diseños, obtención de licencias y construcción de 88 apartamentos VIP en el sector de La Avanzada. El contratista de Obra UNIÓN TEMPORAL VIVIENDAS MANIZALES valor adjudicado \$ 5.821 millones de pesos y el Interventor CONSORCIO INTEROBRAS con un valor adjudicado de \$ \$ 450 millones de pesos.

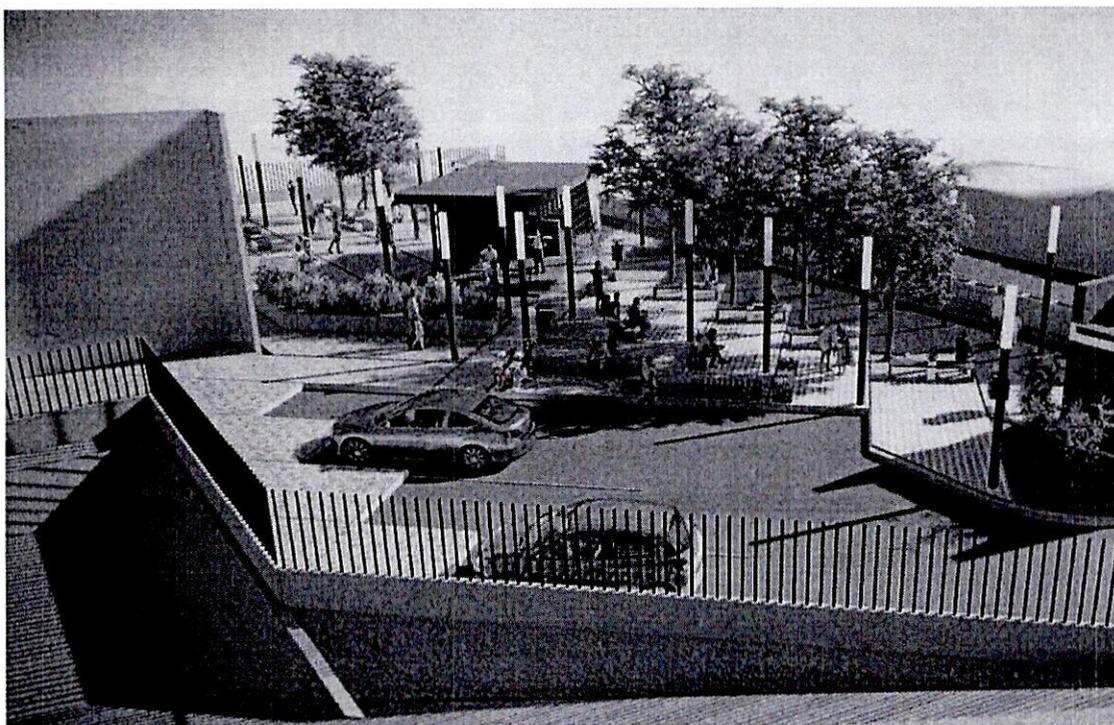


#### **UEU 4.**

Adicionalmente se prestó todo el acompañamiento técnico al proceso jurídico que adelanta actualmente la Fiduprevisora como vocera del PA PAVIP para la recuperación de los recursos entregados por concepto de anticipo al contratista Consorcio Constructor La Avanzada UEU 4 y 5.

Finalmente, el día 28 de diciembre, se suscribió convenio interadministrativo con el municipio de Manizales, cuyo objeto es: AUNAR ESFUERZOS INSTITUCIONALES ENTRE EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES, "ERUM S.A.S", PARA QUE POR INTERMEDIO DE LA FIDUCIARIA LA FIDUPREVISORA S.A., COMO

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PAVIP SE GESTIONE EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES INTEGRALES QUE INCLUYEN, ESTUDIOS, DISEÑOS, OBRA E INTERVENTORÍA, ASÍ COMO LAS DEMÁS NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO EN RELACIÓN CON LAS ADECUACIONES, CERRAMIENTO Y URBANISMO DE LA FASE I DEL CISCO SAN JOSE”.



En el marco de este convenio, la ERUM adelantará las gestiones necesarias para establecer una nueva Junta del Patrimonio Autónomo PAVIP, el cual será el encargado de aprobar la ejecución de \$ 1.835 millones de pesos, viabilizados por la administración municipal, y que garantizarán la funcionalidad de la Fase I del CISCO San José.

### **2.1.3 ESTUDIO DE TÍTULOS CONSTRUCCIÓN ESTACIONES LÍNEA 3 CABLE AÉREO DE MANIZALES.**



El alcance del contrato fue realizar la individualización de los predios que componen 7 fichas catastrales definidas en el trazado de la LINEA 3 DE TRANSPORTE POR CABLE AÉREO que, de acuerdo con el estudio de factibilidad contratado por la Asociación Cable Aéreo de Manizales, serán intervenidas para la construcción de esta línea. Este estudio permitirá la definición del marco legal mediante el cual se realizará la gestión predial que generará el suelo requerido para la ejecución del proyecto.

Las actividades desarrolladas fueron las siguientes:

- IDENTIFICACION DE FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA: Identificación de los folios según el Sistema de Información Geográfica o mediante la búsqueda de antecedentes catastrales ante el IGAC que componen cada ficha catastral.
- ESTUDIO DE TÍTULOS DE LOS PREDIOS A INTERVENIR: Posteriormente se realizará la consecución y estudio de títulos, que permitirá establecer la tradición de los inmuebles y los gravámenes y limitaciones al dominio que los afectan.
- DEFINICIÓN DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL: Finalmente En se describirá, de acuerdo con el resultado de los estudios de títulos, el marco legal mediante el cual se generará el suelo requerido para la construcción de 4 estaciones de la LINEA 3 DE TRANSPORTE POR CABLE AÉREO.

El valor del contrato fue de SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE (\$6.144.614) IVA INCLUIDO.

Con la ejecución de este contrato, se espera poder contar con los insumos necesarios que permitan continuar con la gestión predial por parte de la ERUM y de esta forma la administración municipal adquiera el suelo para la construcción de las 4 estaciones de la línea 3 del Cable Aéreo.

#### **2.1.4 OTRAS PROPUESTAS**

Adicional a las propuestas presentadas y aprobadas por parte de los diferentes clientes, la ERUM presento las siguientes propuestas encaminadas a la diversificación de su portafolio de servicios:

- Diseño Plan Parcial La Nubia. Inficaldas.
- Adquisición predios para la protección de cuencas hidrográficas. Secretaria de Medio Ambiente Municipio de Manizales.
- Estructuración, diseño, renovación y construcción de la red de Parques Verdes de la ciudad de Manizales. Secretaria de Medio Ambiente Municipio de Manizales.

### 3. SITUACIÓN DE LOS RECURSOS:

#### A. RECURSOS FINANCIEROS:

CONCEPTO	VALOR (Miles de pesos)
Vigencia 2020 comprendida entre el 1 de Enero y el 30 de Noviembre de 2020	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 3.919.764</b>
Corriente	\$ 1.551.343
No Corriente	\$ 2.368.424
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 2.391.705</b>
Corriente	\$ 266.808
No Corriente	\$ 2.124.897
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 1.528.059</b>
Vigencia 2019 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2019	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 4.198.927</b>
Corriente	\$ 1.851.540
No Corriente	\$ 2.347.387
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 2.279.317</b>
Corriente	\$ 495.524
No Corriente	\$ 1.783.793
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 1.919.609</b>
Vigencia 2018 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 6.197.439</b>
Corriente	\$ 3.866.243
No Corriente	\$ 2.331.196
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 3.743.637</b>
Corriente	\$ 550.072
No Corriente	\$ 3.193.565
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 2.453.801</b>
Vigencia 2017 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2017	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 50.528.335</b>
Corriente	\$ 1.931.822
No Corriente	\$ 48.596.513
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 48.363.293</b>
Corriente	\$ 462.725
No Corriente	\$ 47.900.568
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 2.165.042</b>

Vigencia 2016 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2016	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 49.425.290</b>
Corriente	\$ 977.553
No Corriente	\$ 48.447.737
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 48.164.823</b>
Corriente	\$ 378.840
No Corriente	\$ 47.785.983
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 1.260.467</b>

CONCEPTO	VALOR (Miles de pesos)
Vigencia 2020 comprendida entre el 1 de Enero y el 30 de Noviembre de 2020	
Ingresos Operacionales	\$ 1.175.943
Gastos Operacionales	\$ 1.549.136
Costos de Venta y Operación	% 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-\$373.193</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 549.746
Gastos Extraordinarios	\$ 31.952
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>-\$31.402</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>-\$ 404.595</b>
Vigencia 2019 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2019	
Ingresos Operacionales	\$ 2,845,647
Gastos Operacionales	\$ 2,639,751
Costos de Venta y Operación	\$ 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>\$ 205.896</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 0
Gastos Extraordinarios	\$ 66.812
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>-\$ 66.812</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$ 139,084</b>
Vigencia 2018 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018	
Ingresos Operacionales	\$ 3.168.049
Gastos Operacionales	\$ 2.694.268
Costos de Venta y Operación	\$ 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>\$ 473.781</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 0

Gastos Extraordinarios	\$ 184.552
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>-\$ 184.552</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$ 289.229</b>
Vigencia 2017 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2017	
Ingresos Operacionales	\$ 2.798.993
Gastos Operacionales	\$ 2.412.082
Costos de Venta y Operación	\$ 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>\$ 386.911</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 234.139
Gastos Extraordinarios	\$ 11.185
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>\$ 222.954</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$ 609.865</b>
Vigencia 2016 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2016	
Ingresos Operacionales	\$ 1.934.483
Gastos Operacionales	\$ 2.059.925
Costos de Venta y Operación	\$ 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-\$ 125.442</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 202.606
Gastos Extraordinarios	\$ 0
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>\$ 202.606</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$ 77.164</b>

#### B. BIENES MUEBLES E INMUEBLES

CONCEPTO	VALOR (Millones de Pesos)
Vigencia 2020 comprendida entre el 1 de Enero y el 30 de Agosto de 2020	
Terrenos	\$ 0
Edificaciones	\$ 0
Construcciones en curso	\$ 0
Maquinaria y Equipo	\$ 0
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	\$ 34.100
Equipo de Comunicación y Computación	\$ 9.300
Muebles, Enseres y Equipo de Oficina	\$ 2.084
Bienes Muebles en Bodega	\$ 0
Redes, Líneas y Cables	\$ 0
Plantas, Ductos y Túneles	\$ 0
Otros Conceptos	\$ 0

CONCEPTO	VALOR (Miles de pesos)
Vigencia 2019 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2019	
Terrenos	\$ 0

Edificaciones	\$ 0
Construcciones en curso	\$ 0
Maquinaria y Equipo	\$ 0
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	\$ 51.150
Equipo de Comunicación y Computación	\$ 14.280
Muebles, Enseres y Equipo de Oficina	\$ 2.305
Bienes Muebles en Bodega	\$ 0
Redes, Líneas y Cables	\$ 0
Plantas, Ductos y Túneles	\$ 0
Otros Conceptos	\$ 0

**Importante:** En la vigencia 2020, se identificó que, durante el proceso de Gestión Predial para la adquisición de tres predios ubicados en la comuna San José, por error en las sentencias de expropiación, los predios quedaron a nombre de la ERUM S.A.S. sin embargo, estos predios fueron adquiridos con recursos del Patrimonio Autónomo Matriz, por lo que la situación debe ser subsanada adecuadamente.

Esta situación fue analizada en comités de gestión y desempeño y consultada por medio de área de gestión predial y la secretaria general de la entidad a la Fiduciaria La Previsora como administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, sin que a la fecha se cuenta con la solución jurídica que merita la subsanación de la situación presentada.

Los predios que presentan esta situación son los siguientes:

1. MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-42870 - FICHA CATASTRAL 2890014000
2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-85548 - FICHA CATASTRAL 2530074000
3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-91714 - FICHA CATASTRAL 241000400

La información se relaciona en este capítulo, teniendo en cuenta que son terrenos que actualmente se encuentran a nombre de la entidad, sin embargo, esto responde a una situación que debe ser subsanada como se menciono anteriormente.

#### **4. PLANTA DE PERSONAL:**

En la sesión extraordinaria No. 151 del 13 de octubre de 2017 de la Junta General de Socios, fue aprobada la planta y el manual de funciones de la entidad. La cual fue reglamentada por medio de la resolución No. 165 de 2017 del 09 de noviembre de 2017, donde también se encuentra establecido la asignación salarial, organigrama y demás aspectos complementarios concernientes a la planta de personal, la cual está conformada por:

- Cargos de Libre Nombramiento y Remoción: 14
- Cargos de contrato a término fijo: 10
- Designados por el alcalde (periodo fijo): 1

La resolución 165 de 2017, fue modificada mediante resolución 130 del 03 de agosto de 2018, ajustándose los requisitos de experiencia establecidos en la planta de personal de la Empresa.

Durante la vigencia 2020 no fue modificada la planta de personal de la entidad, y la variación en cuento a la provisión de los cargos fue la siguiente:

CONCEPTO	TOTAL CARGOS PLANTA	No CARGOS PROVISTOS	No CARGOS VACANTES
<b>Cargos de Libre Nombramiento y Remoción</b>			
A la fecha de inicio de la gestión	14	14	0
A la fecha de retiro	14	11	3
Separación del cargo o ratificación	0	0	0
Variación Porcentual	0%	-21,43%	300%
<b>Cargos de Carrera Administrativa*</b>			
A la fecha de inicio de la gestión	11	9	2
A la fecha de retiro	11	2	9
Separación del cargo o ratificación	0	0	0
Variación Porcentual	0%	-77,78%	350%

\*Es importante aclarar que, en la planta establecida para la entidad, no se contemplan cargos de carreta administrativa. Sin embargo, se cuenta con 10 cargos cuya vinculación se da por medio de contrato laboral a término fijo.

**5. PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS:**

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ESTADO		VALOR ASIGNADO (Millones de pesos)
		EJECUTADO	EN PROCESO	
Vigencia fiscal años 2020 Comprendida entre el día 03 del mes de Enero y el día 31 del mes de Diciembre de 2020				
<b>MACROPROYECTO SAN JOSÉ</b>				
<b>Sector La Avanzada</b>				
UEU 4	Construcción de 88 apartamentos VIP		x	\$ 6.311
UEU 5	Construcción de 190 apartamentos VIP		x	N/A
UEU 6	Construcción obras complementarias Fase I CISCO San José		x	\$ 1.835
<b>Sector Par Vial Av. Colón – Zona Mixta</b>				
UE A	Gestión Predial UE A		x	N/A
UE B	Gestión Predial UE B		x	N/A
UE G	Gestión Predial UE G		x	N/A

	Prefactibilidad para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social.			
UE F	Gestión Predial UE F		x	\$ 3.900
<b>Línea 3 Cable Aéreo de Manizales</b>				
Estudio de Títulos	Realizar el análisis de las fichas catastrales, individualización de los inmuebles (Estudios de Títulos) y definición del proceso de adquisición predial para la construcción de 4 estaciones de la LÍNEA 3 DE TRANSPORTE POR CABLE AÉREO.		x	\$ 6.144.614

## 6. OBRAS PÚBLICAS

Objeto de la obra pública	Nombre o razón social del contratista	Nombre o razón social del interventor	Estado		Valor Ejecutado (Millones)	Observaciones
			Ejecutada	En proceso		
Vigencia fiscal años 2020 Comprendida entre el día 03 del mes de Enero y el día 31 del mes de Diciembre de 2020						
El CONTRATISTA se obliga con el CONTRATANTE, con autonomía técnica y administrativa, a la ejecución por etapas de la construcción de los edificios y/o bloques 31, 32 y 33 de la unidad de ejecución urbanística 4 (en adelante UEU 4) – con un total de 88 apartamentos ubicados en el sector La Avanzada del Macroproyecto de Interés Social Nacional Centro Occidente de Colombia San José de Manizales, bajo la modalidad llave en mano precio global fijo. Lo anterior, de conformidad con la propuesta presentada por el CONTRATISTA, la cual hace parte integral del presente contrato en lo que contravenga las disposiciones pactadas en el CONTRATO.	UNIÓN TEMPORAL VIVIENDAS MANIZALES	CONSORCIO INTEROBRAS		X	Obra \$ 5.821 Interventoría \$ 450	La entidad contratante es Fiduciaria La Previsora como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo PA PAVI. La ERUM es quien realiza la supervisión del contrato.  Con corte al 4 de enero de 2021, el contrato de obra se encuentra en proceso de legalización y el contrato de interventoría se encuentra

						debidamente legalizado.
Mantenimiento y adecuación de áreas de trabajo en el treceavo piso del centro administrativo municipal de Manizales en el departamento de Caldas, el cual es ocupado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. ERUM S.A.S.	ELIZALDE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.		X		\$ 3,43	Recursos propios de la ERUM S.A.S.
Demolición de predios ubicados en la comuna San José.	JOSÉ ORLANDO RENDÓN LONDOÑO		X		\$ 70,4	Recursos fondos rotatorios PA Matriz
Demolición de predios ubicados en la comuna San José.	CONSORCIO F Y R		X		\$ 62,6	Recursos fondos rotatorios PA Matriz
Obras menores en 9 apartamentos ubicados en las unidades de ejecución 2 y 3 del Sector La Avanzada	ELIZALDE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.		X		\$ 5,6	Recursos fondos rotatorios PA PAVIP
Demolición de mejoras ubicadas en la comuna San José.	GAV INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S		X		\$ 41,5	Recursos fondos rotatorios PA Matriz

#### 7. EJECUCIONES PRESUPUESTALES:

INGRESOS			
CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO (Miles de pesos)	VALOR RECAUDADO (Miles de pesos)	PORCENTAJE RECAUDO
<b>Vigencia Fiscal 2020 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Noviembre de 2020</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 2.838.241	\$ 1.558.762	54,92%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2019 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Diciembre de 2019</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 3.437.564	\$ 3.312.029	%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2018 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 4.148.809	\$ 3.080.458	74,25%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2017 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017</b>			

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 3.904.906	\$ 3.508.329	89,84%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

**Vigencia Fiscal 2016 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2016**

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 2.328.797	\$ 2.132.151	91,56%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

<b>GASTOS</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR PRESUPUESTADO (Miles de pesos)</b>	<b>VALOR RECAUDADO (Miles de pesos)</b>	<b>PORCENTAJ E EJECUTADO</b>
<b>Vigencia Fiscal 2020 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Noviembre de 2020</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Recursos Propios	\$ 2.838.241	\$ 2.019.481	71,14%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	\$ 0
<b>Vigencia Fiscal 2019 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Diciembre de 2019</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 3.437.564	\$ 2.720.921	79,00%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2018 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 4.148.809	\$ 2.523.682	60,83%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2017 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 3.715.834	\$ 2.448.533	65,89%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2016 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2016</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 2.328.797	\$ 2.123.581	91,19%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

## 8. CONTRATACIÓN:

**VIGENCIA FISCAL AÑO 2020- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE  
ENERO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

AÑO 2020			
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	No. DE CONTRATOS EN PROCESOS	No. DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
CONTRATACIÓN DIRECTA	0	50	\$ 535.170.787
INVITACIONES ABIERTAS	0	24	\$ 284.818.696
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 819.989.483</b>

- Contratación directa incluye convenios interadministrativos.
- Invitaciones abiertas incluye los procesos adelantados por medio de la página de Colombia Compra Eficiente.

**VIGENCIA FISCAL AÑO 2019- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE  
ENERO HASTA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

AÑO 2019			
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	No. DE CONTRATOS EN PROCESOS	No. DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
CONTRATACIÓN DIRECTA	36	62	\$ 672.996.545
INVITACIONES ABIERTAS	14	28	\$ 601.423.586
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.274.420.131</b>

**VIGENCIA FISCAL AÑO 2018- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE  
ENERO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

AÑO 2018			
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	No. DE CONTRATOS EN PROCESOS	No. DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
CONTRATACIÓN DIRECTA	0	127	\$1.124.188.365
INVITACIONES ABIERTAS	0	39	\$1.095.554.678
		<b>TOTAL</b>	<b>\$2.219.743.043</b>

**VIGENCIA FISCAL AÑO 2017- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE  
ENERO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 201**

**AÑO 2017**

<b>MODALIDAD DE CONTRATACIÓN</b>	<b>No. DE CONTRATOS EN PROCESOS</b>	<b>No. DE CONTRATOS EJECUTADOS</b>	<b>VALOR TOTAL (Millones de Pesos)</b>
<b>CONTRATACIÓN DIRECTA</b>	0	113	\$ 1.283.932.356
<b>INVITACIONES ABIERTAS</b>	0	06	\$ 184.527.249
<b>SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA</b>	0	19	\$ 235.557.006
<b>SELECCIÓN MENOR CUANTÍA</b>	0	1	\$ 64.000.000
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.768.016.611</b>

**VIGENCIA FISCAL AÑO 2016- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE  
ENERO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**AÑO 2016**

<b>MODALIDAD DE CONTRATACIÓN</b>	<b>No. DE CONTRATOS EN PROCESOS</b>	<b>No. DE CONTRATOS EJECUTADOS</b>	<b>VALOR TOTAL (Millones de Pesos)</b>
<b>CONTRATACIÓN DIRECTA</b>	0	151	\$ 210.070.753
<b>SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA</b>	0	4	\$ 46.350.795
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 256.421.548</b>

**9. REGLAMENTOS Y MANUALES:**

La EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S cuenta con el Manual de Procedimientos y procedimientos en su versión 2.0. la cual fue aprobada en julio de 2019. Este manual no fue modificado durante el año 2020 por lo que la misma se encuentra vigente.

**10. CONCEPTO GENERAL: Administrativa y financiera**

Teniendo en cuenta el concepto favorable con salvedades sobre los estados financieros del año 2019 entregado por PROFESCO, firma que realiza la Revisoría Fiscal para la ERUM, el cual fue presentado el día 31 de marzo de 2020, ante la Junta de Socios, el área de gestión financiera adelantó durante el primer semestre del año la formulación y ejecución de un plan de acción con el fin de atender las observaciones

realizadas por la revisoría fiscal y que permitieran la aprobación de los estados financieros para su presentación ante la Asamblea de Accionistas dando como resultados lo siguiente:

- Se realizó la depuración y conciliación de las declaraciones de renta de los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019. Donde se encontraron cambios en la retención en la fuente, los cuales no fueron tenidos en cuenta a la hora de la presentación de las declaraciones de renta de los respectivos años.
- Se realizó la depuración y cálculo de las provisiones de las prestaciones sociales a diciembre 31 de 2019, donde se evidenció que las mismas no corresponden a los valores reflejados en el módulo de nómina. El ajuste genera una diferencia en el pasivo por valor de \$ 79.027.275.
- Finalmente se evidencia una reducción en el patrimonio de la entidad, por un valor de dado que los ajustes realizados por impuestos y prestaciones sociales se realizaron entre activos, pasivos y patrimonio.
- Es importante resaltar que estos cambios no afectaron el estado de resultados de la entidad para la vigencia 2019.

Esto obligó al ajuste de los estados financieros en el primer trimestre del año 2020. A continuación, se muestran los estados financieros con corte a 31 de diciembre del año 2019 y el ajuste realizado a partir del plan de acción adelantado por el área financiera de la entidad:

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S.  
 Estado de la Situación Financiera Individual Proyectado  
 Periodos Contables terminados el 31/12/2019 y 31/12/2018  
 (Cifras en pesos colombianos)

	31/12/2019 INICIAL	PROYECTADO	VARIACIÓN
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	850,317,556	850,317,556	0
Cuentas por cobrar	102,966,407	102,966,407	0
Activos por impuestos corrientes	1,246,358,657	898,255,767	-348,102,890
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2,199,642,619</b>	<b>1,851,539,729</b>	<b>-348,102,890</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades, planta y equipo	67,734,430	67,734,430	0
Activos intangibles	10,740,479	10,740,479	0
Gastos pagado por anticipado	20,282,758	20,282,758	0
Derechos en fideicomiso	2,248,629,666	2,248,629,666	0
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>2,347,387,333</b>	<b>2,347,387,333</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4,547,029,952</b>	<b>4,198,927,062</b>	<b>-348,102,890</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	129,671,296	129,671,296	0
Impuestos corrientes	75,303,232	128,604,232	53,301,000
Beneficios a los empleados	158,221,569	237,248,844	79,027,275
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>363,196,097</b>	<b>495,524,372</b>	<b>132,328,275</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Recursos recibidos en administración	1,783,792,647	1,783,792,647	0
Ingresos recibidos por anticipado	0	0	0
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>1,783,792,647</b>	<b>1,783,792,647</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,146,988,744</b>	<b>2,279,317,019</b>	<b>132,328,275</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes sociales	1,970,922,280	1,970,922,280	0
Reserva	32,074,773	32,074,773	0
Resultados de ejercicios anteriores	257,959,812	- 222,471,990	(480,431,802)
Impacto por la transición	0	-	0
Resultados del ejercicio	139,084,343	139,084,343	0
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,400,041,208</b>	<b>1,919,609,406</b>	<b>-480,431,802</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO</b>	<b>4,547,029,953</b>	<b>4,198,926,426</b>	<b>-348,103,526</b>

## EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S.

Estado del Resultado Integral Individual Proyectado  
 Periodos Contables terminados el 31/12/2019 y 31/12/2018  
 (Cifras en pesos colombianos)

	31/12/2019 INICIAL	PROYECTADO	PROYECTADO
Ingresos por prestación de servicios	2,845,647,584	2,845,647,584	-
Costo por prestación de servicios	-	-	-
<b>Utilidad bruta</b>	<b>2,845,647,584</b>	<b>2,845,647,584</b>	-
Gastos de administración y operación	2,639,751,338	2,639,751,338	-
Otros gastos operacionales	-	-	-
<b>Total Gastos</b>	<b>2,639,751,338</b>	<b>2,639,751,338</b>	-
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>205,896,246</b>	<b>205,896,246</b>	-
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	26,804,980	26,804,980	-
Otros ingresos y gastos no Operacionales	40,006,923	40,006,923	-
<b>Resultado del periodo antes de impuestos</b>	<b>139,084,343</b>	<b>139,084,343</b>	-
Gasto por impuesto a las ganancias	-	-	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>139,084,343</b>	<b>139,084,343</b>	-
Ganancias en inversiones de administración de liquidez a valor razonable con cambios en el otro resultado integral	-	-	-
<b>Total otro resultado integral que se reclasificará a resultados en periodos posteriores</b>			
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>139,084,343</b>	<b>139,084,343</b>	-

De forma paralela, se inició con el proceso de análisis financiero sobre el presupuesto aprobado en COMFIS para la vigencia del año 2020, el cual corresponde a la suma de \$ 2.838 millones de pesos, de los cuales se contaba con un respaldo de \$ 1.143 millones al inicio de la vigencia. Por esto motivo fue necesario la optimización de la planta de personal asegurando el cumplimiento de los compromisos con cada uno de los clientes. Con la política de austeridad que se ha implementado al interior de la entidad, se plantea un ahorro para el cierre del año de \$ 700 millones de pesos aproximadamente, sin que esto afecte en ningún momento los compromisos adquiridos con los clientes.

GASTOS			
CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO (Miles de pesos)	VALOR RECAUDADO (Miles de pesos)	PORCENTAJE EJECUTADO
<b>Vigencia Fiscal 2020 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Noviembre de 2020</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Recursos Propios	\$ 2.838.241	\$ 2.019.481	71,14%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Estas acciones, sumadas a las prórrogas y adiciones de los contratos de consultoría han permitido darle continuidad al negocio durante la vigencia 2020. Sin embargo, la entidad no fue ajena a la crisis económica que vive actualmente el país a causa de la emergencia por el COVID 19, por esta razón, la expectativa frente a mayores ingresos provenientes de la prórroga de negocios suscritos en vigencias anteriores, así como la consecución de nuevos negocios no fue alcanzada en su totalidad.

<b>INGRESOS</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR PRESUPUESTADO (Miles de pesos)</b>	<b>VALOR RECAUDADO (Miles de pesos)</b>	<b>PORCENTAJE RECAUDO</b>
<b>Vigencia Fiscal 2020 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Noviembre de 2020</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 2.838.241	\$ 1.558.762	54,92%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

Adicionalmente, durante el mes de diciembre del año 2020, se registraron ingresos por \$ 339 millones, de los contratos de Gerente Integral del Macroproyecto San José.

En la sesión de COMFIS del día 31 de diciembre de 2020, fue aprobado el presupuesto de ingresos de gastos de la ERUM para la vigencia 2021 por un valor de \$ 1.929.437.396.

**11. FIRMA:**



**LUISA FERNANDA BERMUDEZ MONTOYA**  
**GERENTE GENERAL**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES**  
**S.A.S. – ERUM S.A.S ,**

N° DE CONTRATO	FECHA FIRMA DEL CONTRATO	CONTRATISTA	IDENTIFICACION	TIPO DE CONTRATO	PROCESO DE SELECCION	PLAZO	VALOR	SUPERVISOR
045-2020	01 de octubre de 2020	LAURA VALENCIA VELEZ	1.053.856.715	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	3 MESES	\$ 7.266.705	NATALIA GUTIERREZ ARCOS
046-2020	16 de octubre de 2020	PAULA ANDREA GALLEGO CASTAÑO	30.394.205	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	2 MESES Y 15 DIAS	\$ 6.055.813	LILIANA PATRICIA PINILLA GALLEGO
047-2020	26 de octubre de 2020	DATA & SERVICE LTDA	810.001.025-7	CONTRATO DE SUMINISTRO	INVITACION ABIERTA IA 027-2020	8 DIAS	\$ 1.678.624	CAROLINA RAMIREZ GIRALDO
048-2020	28 de octubre de 2020	JHON JAIRO MARTINEZ	1.112.489.131	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	2 MESES Y 4 DIAS	\$ 5.167.434	NATALIA GUTIERREZ ARCOS
049-2020	28 de octubre de 2020	DESARROLLOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS S.A.S.	900.591.571-3	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	2 MESES	\$ 60.000.000	DIANA ISABEL RAMIREZ
050-2020	05 de noviembre de 2020	SOFTWARE ESTRATEGICO S.A.S.	900.395.252-9	CONTRATO DE SUMINISTRO	INVITACION ABIERTA IA 028-2020	1 MES	\$ 1.650.000	DIANA ISABEL RAMIREZ
051-2020	06 de noviembre de 2020	TEK SOLUCIONES TECNOLOGICAS S.A.S.	900480656-4	CONTRATO DE SUMINISTRO	CONTRATACION DIRECTA	8 DIAS	\$ 3.425.760	CAROLINA RAMIREZ GIRALDO
052-2020	04 de diciembre de 2020	CARLOS ENRIQUE GARCIA GONZALEZ	1.060.656.534	PRESTACION DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTION	CONTRATACION DIRECTA	26 DIAS	\$ 1.634.352	CRISTIAN CAMILO CARDONA DUARTE
053-2020	16 de diciembre de 2020	DIANA ALEANDRA TABARQUINO MORA	1.088.314.053	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	15 DIAS	\$ 3.754.857	LUCAS RINCON
054-2020	16 de diciembre de 2020	HUMBERTO ENRIQUE GONZALEZ RINCON	496.036	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	15 DIAS	\$ 6.000.000	LUCAS RINCON
055-2020	16 de diciembre de 2020	AMMY JULETH MORA PARRALES	1.020.767.847	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	15 DIAS	\$ 2.422.235	LUCAS RINCON
056-2020	16 de diciembre de 2020	MICHAEL STIVEN GÓMEZ TRIVINO	1.053.849.119	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	15 DIAS	\$ 3.468.605	LUCAS RINCON
057-2020	16 de diciembre de 2020	VALENTINA CARVAJAL CANDAMIL	1.053.837.451	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	15 DIAS	\$ 3.468.605	LUCAS RINCON
058-2020	16 de diciembre de 2020	NICOLAS ERNESTO GAZRÓN MORA	1.018.461.892	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	15 DIAS	\$ 3.754.857	LUCAS RINCON
059-2020	16 de diciembre de 2020	ANDRÉS ORLANDO SERRANO RINCON	80.101.483	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	CONTRATACION DIRECTA	15 DIAS	\$ 7.087.966	LUCAS RINCON
060-2020	17 de diciembre de 2020	JULY TATIANAN DIAZ RAMIREZ	24.336.882	PRESTACION DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTION	CONTRATACION DIRECTA	1 DIA	\$ 3.400.000	CAROLINA RAMIREZ GIRALDO
061-2020	29 de diciembre de 2020	APLETON S.A.S.	900.099.279-8	CONTRATO DE SUMINISTRO	CONTRATACION DIRECTA	2 DIAS	\$ 1.500.000	CAROLINA RAMIREZ GIRALDO



**Fiduprevisora S.A. FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE RECAUDO, VALORES ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS**

5-1-14775



Entre los suscritos a saber, **FABIO ALBERTO ARISTIZABAL GOMEZ** mayor de edad y vecino de Manizales e identificado con cédula de ciudadanía número 10'232.682 expedida en la ciudad de Manizales quien actúa en nombre y representación legal de **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA**, cargo para el cual fue nombrado mediante acta número 86 de la Junta de socios celebrada el dieciocho (18) de febrero de dos mil ocho (2.008), inscrita el cinco de marzo de 2.008 y debidamente autorizado para llevar a cabo el proceso de selección y para celebrar el presente contrato, Empresa Industrial y Comercial de Estado del nivel municipal, creada mediante acuerdo 085 de 1.995 del Concejo de Manizales, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, obrando de conformidad con el inciso quinto del artículo 36 de la ley 388 de 1.997, facultada para participar en los proyectos de renovación Urbana y demás proyectos de la naturaleza del Macroproyecto de Interés Social Nacional Centro de Occidente de Colombia San José, del Municipio de Manizales, a través de Fiducia Mercantil, conforme al artículo 36 de la resolución 1453 de 2.009 expedida por el Gobierno nacional, Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorio y conforme a las demás disposiciones legales aplicables a la Empresa de Renovación Urbana de Manizales, quien para los efectos de este contrato actúa como **CONTRATANTE** y **FIDEICOMITENTE INICIAL** y quien, en adelante se denominará, indistintamente, **LA CONTRATANTE** o la **FIDEICOMITENTE INICAL** o, simplemente **LA ERU**, todo conforme a certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Manizales y conforme a acta de la Junta directiva número noventa y dos (92), del día quince (15) de mayo del año dos mil nueve (2.009), documentos que se acompañan y hacen parte integrante del presente contrato, de una parte, y de la otra, **MYRIAM JOSEFINA BALMASEDA PUPO**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 45.480.752 de Cartagena (Bolívar), quien, en su calidad de Representante Legal, y debidamente facultada conforme a la Resolución de Delegación 036 de de 2005 de la Presidencia de **FIDUPREVISORA S.A** obra en nombre y representación de la **Sociedad Fiduciaria FIDUPREVISORA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros Legalmente constituida mediante escritura pública Número 25 otorgada el día 29 del mes de marzo del año 1985 en la Notaría 33 del Circulo de Bogotá, con autorización de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se acompaña y hace parte integral del presente contrato, sociedad Fiduciaria que para efectos de este contrato actuará como **FIDUCIARIA** y que, en adelante se denominará, indistintamente **LA FIDUCIARIA** o **FIDUPREVISORA**, **MANIFESTARON QUE CELEBRAN EL PRESENTE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION GARANTIA Y PAGOS**, que en adelante se denominará el **CONTRATO**, previas las siguientes consideraciones:

**CAPÍTULO I**  
**CONSIDERACIONES:**

1. Que el día cinco (5) de noviembre del año 2.009, **LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES LIMITADA** curso invitación a las

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE  
ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.

2

sociedades Fiduciarias Colombianas, que reunieran los requisitos Habilitantes señalados, PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN (con base en LOS TERMINOS DE INVITACIÓN PRIVADA) con la finalidad de seleccionar la entidad Fiduciaria con la cual celebraría contrato y/o contratos de Fiducia Mercantil y conformar el o los patrimonios autónomos o FIDEICOMISOS que permitan EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL "CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSE" DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS, adoptado mediante resolución 1453 de 2.009 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

2. Que, con base en los TERMINOS DE INVITACIÓN PRIVADA y llevado a cabo el proceso de selección privada, FIDUCIARIA FIDUPREVISORA S.A. resultó adjudicataria del presente contrato.
3. Que, en consecuencia, La Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda. expidió la resolución Número Cuarenta (040) del veinticinco (25) de noviembre de 2.009 mediante la cual procedió a adjudicar el contrato de Fiducia Mercantil que por medio del presente documento se celebra.
4. Que EL DOCUMENTO CONTENTIVO DE LOS TERMINOS DE LA INVITACION PRIVADA de la EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES LTDA, así como la propuesta presentada por FIDUPREVISORA en dicho proceso constituyen, en lo no previsto en el presente contrato, las estipulaciones que regularán las relaciones entre las partes y el funcionamiento del FIDEICOMISO. En caso de existir contradicción entre los anteriores documentos, prevalecerá lo establecido en el contrato, en segundo lugar lo previsto en el pliego de condiciones y finalmente las estipulaciones de la propuesta presentada por LA FIDUCIARIA.
5. En relación con el MACROPROYECTO "DE INTERES SOCIAL CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA - SAN JOSE DE MANIZALES, se debe tener en cuenta:
  - A) Que el artículo 79 de la LEY 1151 DE 2.007- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO- señaló:  
"Macroproyectos de Interés Social Nacional. El Gobierno Nacional en desarrollo de la presente ley podrá definir, formular, adoptar, ejecutar y financiar los Macroproyectos de interés social nacional, y señalar las condiciones para su participación y desarrollo, con el fin de promover la disponibilidad del suelo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA



3 - 1 - 14775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

3

Los Macroproyectos de interés social nacional son el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial, de determinados municipios, distritos o regiones del país.

Los Macroproyectos de interés social nacional constituyen determinantes de ordenamiento de superior jerarquía para los municipios y distritos en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se entienden incorporados en sus planes de ordenamiento territorial. Para el efecto, las acciones urbanísticas de los municipios y distritos que se adopten en las áreas que hagan parte de Macroproyectos de interés social nacional, serán concertadas con el Gobierno Nacional. En todo caso, las licencias y/o planes parciales para el desarrollo de los Macroproyectos de interés social nacional se otorgarán con sujeción a las normas adoptadas en estos últimos.

Se declaran de utilidad pública e interés social la totalidad de los inmuebles ubicados en suelo urbano, de expansión urbana o rural, en donde el Gobierno Nacional adelante o participe en Macroproyectos de interés social nacional para el desarrollo de los programas, obras y proyectos de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Facúltese a las entidades del orden nacional para adquirir, mediante enajenación voluntaria, inmuebles de propiedad privada o del patrimonio de entidades de derecho público y para adelantar procesos de expropiación por la vía judicial o administrativa que estén destinados al desarrollo de los Macroproyectos de interés social nacional.

Para la ejecución de los Macroproyectos de interés social nacional las autoridades nacionales y territoriales podrán celebrar contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial participantes, podrán ser fideicomitentes. Las entidades y particulares aportantes, podrán percibir derechos de participación del fideicomiso..... "

B) Que El Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 incorporó dentro de los Programas Integrales de Ciudades Amables la figura de Macroproyectos de Interés Social Nacional – MISN, definidos como el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de operaciones urbanas integrales, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y regional y de orientar el crecimiento general de las mismas. Los MISN garantizan la actuación

3 1 - 14 / 75 . 1 .  
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE  
ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.

4

integral del Estado conjuntamente con la participación del sector privado para la generación de suelo para VIS y la construcción e incorporación de equipamientos e infraestructura de escala regional o nacional en el ordenamiento territorial.

C) Que Mediante Decreto 4260 de 2.008 se reglamento la formulación, adopción y ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional.

D) Que Con base, entre otras, en las normas antes señaladas, por Iniciativa del Gobierno Nacional, "El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial" expidió la Resolución 1453 de 2.009 mediante la cual adoptó por Motivos de Utilidad Pública e interés social, el **Macroproyecto** de Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia San José" del Municipio de Manizales:

D.1) De conformidad con la citada resolución, el Macroproyecto tiene como objetivos, además de la generación de suelo, entre otros, la **renovación y redensificación** de la zona con el objetivo de generar suelo para nuevos desarrollos integrales, en especial vivienda de interés prioritaria y el nodo de servicios regionales así como recuperar y adecuar espacio público y localizar equipamientos colectivos tendientes a aumentar el índice de zonas verdes y mejorar y recuperar la infraestructura vial, construcción del Par Vial de la Avenida Colón, construcción de equipamientos, el desarrollo del Plan Parcial Galería y el área de interés ambiental y paisajístico.

D.2) Entre las **estrategias** adoptadas por el Macroproyecto se encuentran: **Desarrollar un gran proyecto** de vivienda de interés prioritario; Invertir en la construcción del par vial de la Avenida Colón; Potenciar el desarrollo comercial y de servicios del sector de San José; impulsar el desarrollo de **diferentes tipos de proyectos** a fin de generar una nueva dinámica en el centro de la ciudad; impulsar la renovación urbana; propiciar la **participación propietarios**, promotores y colectivos sociales (**sector privado**) en programas y **proyectos de renovación urbana**; articular políticas, programas e inversiones de la nación y el municipio mediante **definición de normas y proyectos** en concordancia con el P.O.T. de Manizales; promover la incorporación de la ladera norte y de los nuevos espacios públicos a los sistemas ambiental y de espacio público previstos en el P.O.T. de Manizales.

D.3) Entre los **proyectos** contemplados por el MACROPROYECTO, para **ejecutar**, se encuentran descritos: **A.** proyectos del sistema vial: Par Vial Avenida Colón y otros; **B.** Proyectos del sistema de espacios públicos: Parque Recreo deportivo en el par vial de la Avenida Colón; Parque Recreo Deportivo



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

3-1-14775

**IRREVOCABLE DE**



5

La Avanzada, Parque Olivares. C. Proyectos del sistema de equipamientos: Colegios descritos en la resolución, parque tecnológico, estación Bomberos y otros; D. Bienes de interés cultural; E. Proyectos estructurales del sistema de equipamientos, los allí descritos.

Igualmente, el Macroproyecto contempla la realización de estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos para las zonas de mejoramiento (riesgo mitigable) y zonas de amenaza y riesgo en las zonas de la UEU 2 identificadas en el plano MO3.

D.4) Así mismo el MACROPROYECTO contempla procesos de reasentamiento poblacional; programa Guárdianas de la Ladera y procesos de Relocalización de las familias.

Se contempla proveer suelo habilitado para un total aproximado de 3.500 unidades de vivienda de interés social de las cuales, al menos 2.500 unidades deberán ser de interés prioritario -VIP-.

D.5.) Se plantea en el MACROPROYECTO la formulación y aprobación de un proyecto urbanístico general que permita el desarrollo por etapas de cada uno de los sectores normativos (A, B y C) de la Unidad de Ejecución Urbanística, Par Vial Avenida Colon.

D.6) Igualmente, la resolución 1453 de 2.009 contempla las Normas Urbanísticas de aprovechamiento y uso del suelo para el área que delimitada por el Macroproyecto.

D.7) Gestión y Ejecución del Macroproyecto: La resolución 1453 de 2.009 contempla la utilización de los instrumentos que para el efecto disponen las leyes 9 de 1.989, 388 de 1.997 y 1151 de 2.007 así como sus reglamentos.

Estos instrumentos incluyen la Fiducia mercantil con la instrumentación de las leyes 388 de 1.997, 1151 de 2.007, decreto 4260 de 2.007 y demás disposiciones concordantes.

D.8) En su artículo 36, la Resolución 1453 de 2009 dispone: FIDUCIA MERCANTIL. Conforme al artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, para la ejecución de los Macroproyectos de interés social nacional las autoridades nacionales y territoriales podían celebrar contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios de nivel nacional y territorial participantes, podrán ser

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

6

fideicomitentes. Las entidades y particulares aportantes, podrán percibir derechos de participación del fideicomiso.

En caso de la celebración de contratos de Fiducia mercantil el constituyente de la fiducia podrá ser el Municipio o cualquiera entidad pública descentralizada que tenga en su objeto el desarrollo de procesos, programas o proyectos como aquellos que se derivan del Macroproyecto de interés Social Nacional de Centro Occidente Colombia - San José -.

D.9) Igualmente la citada resolución señala en su artículo 37. **ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO NACIONAL.**

Los recursos incorporados en el Presupuesto General de la Nación destinados a la financiación de la ejecución del Macroproyecto serán asignados y comprometidos mediante acto administrativo expedido por el Director del FONVIVIENDA, previa aprobación de su Consejo Directivo. Para la ejecución, total o parcial de las asignaciones efectuadas mediante acto administrativo, el destinatario de los recursos deberá constituir contrato de Fiducia Mercantil, en el cual el FONVIVIENDA participará con voz y voto en el comité fiduciario que se deriva de la fiducia mercantil que se celebre.

De esta manera, conforme a la resolución que adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional, el contratante de la Fiducia No es La Nación ni Fonvivienda ni ninguna de entidad descentralizada del Nivel Nacional, sino que será Municipio o cualquiera entidad pública descentralizada que tenga en su objeto el desarrollo de procesos, programas o proyectos como aquellos que se derivan del Macroproyecto de interés Social Nacional de Centro Occidente Colombia - San José -.

E) Igualmente, conforme se señala más adelante, EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA -FONVIVIENDA - (entidad Adscrita al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial), LA ALCALDIA DE MANIZALES y LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA han suscrito el convenio **inter administrativo de asociación Número 90 del 12 de noviembre de 2.009** mediante el cual se acordaron las condiciones de su participación en el o los contratos de Fiducia que permitan servir como instrumentos de Gestión y de ejecución del Macroproyecto.



3-1



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

7

El objeto del convenio es:

*"Aunar esfuerzos institucionales entre el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LIMITADA "ERU LTDA", para la ejecución de la Unidad de Ejecución Urbanística No. 2 del Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "Macroproyecto de Interés Social Nacional del Centro Occidente de Colombia San José", en el municipio de Manizales, Departamento de Caldas de conformidad con lo previsto en la Resolución de adopción No. 1453 de 2009, y demás normas aplicables."*

Copia de dicho convenio se acompaña como anexo del presente contrato.

- F) De otro lado, la Junta Directiva del Instituto de Fomento y Desarrollo de Manizales INFIMANIZALES, mediante acta No 0166 de 2009 autorizo el ingreso de esta entidad como Fideicomitente posterior del esquema Fiduciario objeto del presente contrato. Copia de dicha acta se acompaña como anexo del presente contrato.
- G) Que la Junta Directiva de La Empresa de Renovación Urbana mediante acta número 92 del día quince (15) del mes de mayo del año dos mil nueve (2.009) autorizo la celebración del contrato de Fiducia. Copia de dicha acta se acompaña como anexo del presente contrato.
- H) Que el marco legal relacionado con las normas comerciales de la Fiducia Mercantil bajo el cual se lleva a cabo la gestión del Macroproyecto, en materia comercial, se rige, entre otros, por los artículos 1.226, 1227, 1233, 1234 numerales 2° y 4°, 1236, 1.243 del Código de Comercio, Decreto 1049 de 2006 reglamentario de los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, Título Quinto de la Circular Básica Jurídica-Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás disposiciones legales vigentes, concordantes y reglamentarias y aplicables a este contrato.
- I) Que las CONSIDERACIONES relacionadas con el MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL "CENTRO DE OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSE" DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS, son las descritas en los numerales 3, 4 y 5 del **Capítulo I**, del **Título I** de las **TERMINOS DE INVITACION PRIVADA** en donde se señala y describe:
  - La situación económica, social y urbanística del área objeto del Macroproyecto;

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE  
ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

8

- Directrices y Estrategias del Macroproyecto dentro del marco del Plan de desarrollo Municipal – Acuerdo 680 de 2.008-;
- Etapas e instancias previas a la adopción del Macroproyecto (Resolución de anuncio, Documento técnico de soporte, etc);
- Recursos del Macroproyecto que se incorporan al o a los Patrimonios Autónomos constituidos bajo el o los Contratos de Fiducia;
- Fuentes de Recursos;
- Fuentes de Recursos con destino al programa VIP;
- Recursos que Aporta el Instituto de Fomento y Desarrollo de Manizales.
- En relación con los recursos monetarios que aporta INFIMANIZALES, es importante aclarar que se trata de recursos propios de dicha entidad y NO tienen naturaleza de regalia.
- Igualmente, se aclara en relación con los ingresos de recursos monetarios de Infimanizales al patrimonio Autónomo:

a) Para el ingreso de estos recursos, INFIMANIZALES procederá a transferir al PATRIMONIO AUTONOMO certificado de vigencias futuras y/o cesión de derechos económicos a favor del PATRIMONIO AUTONOMO y a cargo de INFIMANIZALES.

b) Lo anterior significa que conforme al cuadro de ingresos derivado del Certificado de Vigencias Futuras y/o del documento de cesión de derechos económicos que presente INFIMANIZALEZ se señalará la cuantía y los momentos en los cuales ingresarán dichos recursos

NOTA: Ahora bien, con base en el documento de Vigencias Futuras y/o de cesión de derechos económicos que presente INFIMANIZALEZ, dado que el mismo asegura un flujo de ingresos de la manera señalada, contra dicho instrumento se plantea estructurar un esquema financiero que permita la contratación y consecución de recursos de créditos, a fin de realizar la adquisición de predios en un menor plazo, todo, dentro del marco, las condiciones y garantías que se acuerden con la entidad Financiadora y bajo los términos del Contrato de Fiducia conforme a decisiones de la Junta del Fidelcomiso.

El Documento "Términos de Invitación Privada" que contiene el esquema de recursos proyectados que ingresarán al Patrimonio Autónomo.

- Aportes en especie – bienes raíces- y de otra naturaleza;
- Recursos originados en otras fuentes.



**Fiduprevisora S.A.**

VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

3 - 1

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

ICORTEC



CERTIFICADO

ISO 9001

Certificado No. SC-613

9

J) En el desarrollo del Macroproyecto antes enunciado se constituirá un Patrimonio Autónomo VIP en el cual, tanto los predios como las unidades Inmobiliarias de las VIP se transferirán a las familias Beneficiarias del proyecto y mediante acto administrativo este aporte inicial de \$10.000.000'000 junto con los posteriores que se realicen bajo modalidad diferente mutaran, se materializaran y se individualizaran bajo la forma de subsidio a favor de las familias beneficiadas.

Al constituir el Patrimonio Autónomo VIP, se pactará lo siguiente:

*En la Junta de este Patrimonio Autónomo, se llevará a cabo de manera integral el proyecto de Vivienda De Interés Prioritario VIP, la Unidad Urbanística dos – La Avanzada, en este Patrimonio Autónomo VIP será fideicomitente en este patrimonio y FONVIVIENDA será beneficiario con voz y voto, hasta el momento en que los recursos existentes en esta sub cuenta se agoten por virtud de la ejecución del Proyecto VIP en los términos del Convenio Ínter Administrativo. Las deliberaciones y decisiones serán válidas con la presencia de uno solo de los miembros de la Junta del Fideicomiso en los términos del reglamento que dicte la propia Junta. En todo caso, al momento de la constitución de este patrimonio autónomo FONVIVIENDA podrá proponer su participación en la Junta con voz, pero sin voto, caso en el cual las deliberaciones y decisiones se podrán llevar a cabo y se podrán tomar con el miembro de la Junta del Fideicomiso que represente al Patrimonio Autónomo Matriz.*

Serán adquirentes de unidades inmobiliarias las personas o terceros que mediante la celebración del respectivo documento de vinculación al proyecto y el cumplimiento de las obligaciones contraídas por dichas personas, adquirirán dicha calidad respecto a una o varias unidades de los proyectos que se ejecuten hasta la fase de construcción y comercialización. En esta categoría ingresan, igualmente, los Hogares beneficiarios del programa de Vivienda VIP que se lleve a cabo a través del Patrimonio Autónomo VIP (PAVIP).

K) En el caso que La Junta del Fideicomiso del respectivo Patrimonio Autónomo decida que el proyecto o proyectos que pretende llevar a cabo se realicen incluyendo la fase de construcción y ventas, dicha Junta señalará los mecanismos para establecer el Punto de equilibrio que comprende los recursos necesarios para construir el PROYECTO y su esquema de financiación o si se definen etapas del mismo, los recursos necesarios para la terminación de cada una de ellas, de acuerdo con el presupuesto definitivo del PROYECTO que haya elaborado EL GERENTE DEL PROYECTO, debidamente aprobado por EL INTERVENTOR y por la Junta del Fideicomiso.

L) De otro lado, LA EJECUCION DE RECURSOS que se trasfieran e ingresen al Patrimonio se llevará de la manera señalada en el CAPITULO 2 del Título I del

3-1-2018  
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

10

documento denominado TERMINOS DE INVITACION PRIVADA documento que, como se ha dicho, hace parte integrante del presente contrato.

6. Que teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, las partes, han decidido celebrar el presente Contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION GARANTIA Y PAGOS** el cual se registrá por las siguientes **CLÁUSULAS:**

**CAPÍTULO II**  
**DEFINICIONES**

**CLÁUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para efectos de este contrato y para su adecuada interpretación, los siguientes términos, tendrán el significado que se les señala a continuación.

1. **FIDEICOMITENTES:** Los fideicomitentes son:
- Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada, quien será Fideicomitente Inicial y Beneficiaria, empresa que suscribe el presente contrato de Fiducia Mercantil.
  - Será, igualmente parte y **Fideicomitente posterior y beneficiario** el Instituto de Fomento y Desarrollo de Manizales **INFIMANIZALES**.

La calidad de fideicomitentes implica, en el contrato de Fiducia Mercantil, la transferencia de bienes afectos al cumplimiento de las finalidades determinadas de tal manera de constituir el patrimonio autónomo bajo los parámetros legales.

**FIDEICOMITENTES POSTERIORES:** Una vez suscrito este contrato podrán vincularse otros terceros que efectúen aportes al FIDEICOMISO, los cuales tendrán igualmente la calidad de **FIDEICOMITENTES POSTERIORES**, en los términos y condiciones que defina el Instituto de Desarrollo de Manizales, **INFIMANIZALES** una vez ostente la calidad de Fideicomitente. El **FIDEICOMITENTE INICIAL** y **LOS FIDEICOMITENTES POSTERIORES** serán, para los términos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**.

2. **BENEFICIARIOS:** Son **BENEFICIARIOS**, El Fideicomitente Inicial y los Fideicomitentes Posteriores que tienen derecho a percibir la restitución de los recursos aportados o transferidos al Patrimonio Autónomo y las utilidades o pérdidas derivadas de la ejecución del objeto del Fideicomiso y que por tanto al momento de la

10



3-1-14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

11

liquidación del mismo, recibirán los bienes correspondientes a dichas utilidades si las hubiese en proporción a su participación en el patrimonio autónomo con la excepción que se señala a continuación:

Conforme a la resolución 1453 de 2.009 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y conforme a convenio Inter administrativo número 090 de 2.009, suscrito entre FONVIVIENDA el Municipio de Manizales y La Empresa de Renovación Urbana de Manizales, Fonvivienda transfiere al Patrimonio Autónomo constituido por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales, inicialmente, recursos por Diez mil Millones de pesos (\$10.000'000.000). Dichos recursos, los transfiere inicialmente a una subcuenta de este Patrimonio con destino a la adquisición de suelo en la Unidad Urbanística dos - La Avanzada, ubicada dentro del área del Macroproyecto. Los predios que se adquieran con dichos recursos, ingresarán a un nuevo Patrimonio Autónomo denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO VIP (conforme a lo señalado en el documento "Términos de Invitación Privada") todo a fin de llevar a cabo y ejecutar el proyecto de VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO conforme a lo señalado en la Resolución 1453 de 2.009 ya citada y conforme a los términos del convenio Interadministrativo 090 de 2.009.

3. EL FIDUCIARIO es la entidad de servicios financieros, legalmente constituida, con la cual se suscribe el presente contrato de fiducia mercantil.

4. BIENES FIDEICOMITIDOS: Son los bienes que serán aportados al presente Fideicomiso.

Además de los bienes inmuebles que aporta el Instituto de Fomento de Manizales INFIMANIZALES, si la Junta del Fideicomiso lo aprobare podrán efectuarse aportes de otros inmuebles.

Los aportes en inmuebles que se realicen por el Instituto de Fomento y desarrollo Infimanizales o por cualquier otra entidad Municipal que se vincule al proyecto previa decisión de la Junta del Fideicomiso, se registrarán de acuerdo con el valor comercial de los inmuebles en el momento del aporte, determinado por un avalúo cuya antigüedad no será inferior a seis (6) meses. En los demás casos, la realización de aportes de inmuebles, igualmente requerirá autorización de la Junta del Fideicomiso la cual decidirá sobre todos los aspectos de dicho aporte: Condiciones del aporte, monto del aporte, forma de establecer el valor del respectivo inmueble, monto por el cual debe registrarse el respectivo aporte y los demás que la Junta determine para su inclusión.

En todo caso, con anterioridad a cualquier solicitud de adquisición de inmuebles o del aporte de los mismos con destino al Patrimonio Autónomo, La Junta del Fideicomiso

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

12

tomará las decisiones relacionadas con la entidad que asumirá la custodia, tenencia, mantenimiento y cuidado de dichos inmuebles toda vez que el Patrimonio Autónomo NO detentaran la tenencia, custodia, mantenimiento y cuidado de los mismos, tan solo la titularidad jurídica de los mismos.

Los gastos relacionados con la tenencia, custodia, mantenimiento y en general de administración de dichos inmuebles, serán con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo.

Los **BIENES FIDEICOMITIDOS** servirán de garantía y fuente de pago de las obligaciones que adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con terceros por concepto de empréstitos, avales o cualquier forma de financiación con destino al dicho Patrimonio Autónomo hasta por la cuantía que se acuerde con el tercero para lo cual en el respectivo contrato se definirá expresamente los bienes que responderán por las obligaciones dinerarias allí contraídas y/o garantizadas así como para honrar los compromisos de pago adquiridos a través de los contratos que se celebren en nombre del Patrimonio Autónomo.

Como parte integral del presente **CONTRATO** se detallaran en su momento, cada uno de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, de acuerdo con la vinculación de cada **FIDEICOMITENTE**.

**5. JUNTA DEL FIDEICOMISO:** Es el órgano máximo decisorio y consultivo respecto de todos los asuntos inherentes al cumplimiento de los Objetivos del FIDEICOMISO a través del cual LOS FIDEICOMITENTES impartirán las instrucciones a la sociedad Fiduciaria. En él tendrán voz y voto los Fideicomitentes.

Esta Junta, además de ser el organismo máximo consultivo y decisorio, tendrá las funciones que se señalan en la Cláusula Decimo Sexta de este contrato de Fiducia y tendrá su propio reglamento.

**6. GRUPO GERENCIAL:** Es el Grupo consultor y asesor de la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo Matriz y de los demás Patrimonios Autónomos que se constituyan bajo el esquema de Fiducia Mercantil como herramienta de gestión y ejecución del Macroproyecto, Grupo gerencial que está integrado de la manera que se señala en este contrato.

**7. SISTEMA DE CONTROL:** El sistema de Control está integrado por: **A.** una auditoria que al efecto se contratará conforme a instrucciones de la Junta del Fideicomiso y con las funciones y alcance que defina dicha Junta, entre las cuales estará las funciones de auditar verificar la existencia de los recursos, en sus cuantías, rendimientos, inversiones, administrados por la entidad Fiduciaria; auditar



3-1-14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

13

la circulación origen y destino de los recursos monetarios y no monetarios) que se incorporen al Patrimonio autónomo o que circulen a través del mismo; auditar el cumplimiento de los procedimientos y controles aprobados en los respectivos manuales. Los costos que se generen por la aplicación de estos sistemas de control serán con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo. **B.** Por un manual de procedimientos que se expida y apruebe por la Junta del Fideicomiso. **C.** Por un manual de controles que se expida y apruebe por la Junta del Fideicomiso. **D.** Los demás sistemas de control que ordene la Junta del Fideicomiso. **E.** En la medida que, en la Primera Fase se contraten diseños de obras, en cada caso se contratará la respectiva interventoría de diseños.

Estos sistemas de control se implementaran en los momentos y dentro de los plazos, conforme al cronograma que al efecto establezca la Junta del Fideicomiso.

En el caso de los demás patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios bajo el presente esquema Fiduciario, en la Junta del fideicomiso de dichos Patrimonios autónomos (PAVIP-PA2 etc.) actuará como Fideicomitente el Patrimonio Autónomo matriz que se constituye mediante el presente documento, el cual obrará de acuerdo a las instrucciones y directrices que le imparta su Junta de Fideicomiso.

En cada uno de estos Patrimonios Autónomos, que denominamos Patrimonios Autónomos ejecutores, existirá adicionalmente:

A. Una Gerencia de Proyecto que se contratará en los términos, condiciones y con los alcances que señale la Junta del Fideicomiso respectiva. Dicha Gerencia será la persona natural o jurídica o el consorcio o unión temporal, según el caso, que en desarrollo del respectivo proceso resulte seleccionada como EL GERENTE DEL PROYECTO, el cual será el ente encargado de la gestión administrativa, financiera, técnica y jurídica del PROYECTO con los alcances, funciones y obligaciones y dentro del marco de los términos contractuales que se acuerden con cada Gerencia de acuerdo con la naturaleza del proyecto.

B. Un Interventor: Que será la persona natural o jurídica, seleccionada para ejercer la Interventoría Técnica, Administrativa y Financiera del respectivo Proyecto de Construcción contratada por el FIDEICOMISO, con base en las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

C. Un Constructor. En el caso que La Junta del Fideicomiso del respectivo Patrimonio Autónomo Ejecutor decida que el proyecto o proyectos que pretende llevar a cabo se realicen incluyendo la fase de construcción y ventas, dicha Junta señalará los procedimientos y mecanismos de selección para la contratación de la persona natural o

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

14

jurídica, consorcio o unión temporal que resulta seleccionada como Constructor por dicho Patrimonio Autónomo Ejecutor o por el Patrimonio autónomo Matriz en el caso que la Junta del Fideicomiso de este PA Matriz decida llevar a cabo el proceso de selección.

**8. PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN:** Los FIDEICOMITENTES POSTERIORES ostentarán la calidad de FIDEICOMITENTES del presente Patrimonio Autónomo una vez:

- a. Haya aprobación previa de calidad de fideicomitente por parte de la Junta del Fideicomiso.
- b. Suscripción del respectivo otrosí al presente contrato, con el cumplimiento de los requisitos previos definidos por la FIDUCIARIA para la vinculación de clientes.

**9. EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ:** Es el Patrimonio Autónomo de Garantía, administración y fuente de pago constituido en virtud del presente CONTRATO.

**10. PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO VIP (PAVIP):** Es el contrato de Fiducia que tiene por objeto tener la titularidad de los bienes fideicomitidos y su administración con la finalidad de que LOS FIDEICOMITENTES Y LA GERENCIA DEL PROYECTO desarrollen el Proyecto de Construcción de Vivienda de Interés prioritario VIP en la Unidad Urbanística Dos (2)- La Avanzada- de la ciudad de Manizales, cuyas unidades inmobiliarias terminadas o por terminar serán transferidas a los ADQUIRENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS - Familias Beneficiadas Proyecto y con los recursos de Subsidios incorporados en él -.

En este Patrimonio Autónomo Inmobiliario, corresponderá al Constructor suscribir la Promesas de Compraventa y responder por los vicios (conforme a las disposiciones legales) de la construcción.

En este Patrimonio Autónomo es contratante y Fideicomitente El Patrimonio Autónomo Matriz y/o la Empresa de Renovación Urbana de Manizales.

**11. TERCEROS PRESTAMISTAS:** Son las entidades gubernamentales y no gubernamentales, nacionales o extranjeras, que previa aprobación de la Junta del Fideicomiso y el cumplimiento de los requisitos de vinculación de la FIDUCIARIA, cuentan con la capacidad para financiar el Macroproyecto, y se vinculan al presente Patrimonio Autónomo por su cuenta y riesgo.

**12. ADQUIRENTES DE BIENES INMUEBLES DIFERENTES A UNIDADES INMOBILIARIAS:** Son las personas o terceros que mediante la celebración del respectivo acuerdo o contrato y el cumplimiento de las obligaciones contraídas por



3 - 1



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

15

dichas personas, adquirirán dicha calidad respecto de los bienes raíces que, previa decisión de la junta del Fideicomiso, se les deba transferir, en el estado que se encuentren ya sea para el desarrollo de un proyecto específico bajo un nuevo patrimonio autónomo o para la destinación que se acuerde conforme a decisión de la Junta del Fideicomiso.

En este caso, dichos bienes inmuebles no podrán estar afectados como garantía de pago de obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo.

**CAPÍTULO III**  
**OBJETO DEL CONTRATO Y CONFORMACION DEL FIDEICOMISO**

**CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO:** El presente **CONTRATO** tiene por objeto el de constituir en momentos diferentes y condiciones distintas dos modalidades de patrimonios autónomos, así:

1. Un **PATRIMONIO AUTONOMO -FIDUCIA DE GARANTIA, ADMINISTRACION Y FUENTE PAGO-**. Este patrimonio se denomina **PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ** cuyo OBJETO es:

- Recibir a título de Fiducia Mercantil los recursos dinerarios e inmuebles provenientes de todas las fuentes (Flujo de recursos conforme a certificado de vigencias futuras, dinero, cesión de derechos económicos, bienes raíces, etc.) descritas en este contrato, de parte de **LOS FIDEICOMITENTES** del patrimonio autónomo. - Previa definición y decisión de la Junta del Fideicomiso y en los términos que dicha Junta señale, transferir los bienes inmuebles, en el estado en que se encuentren, a los Patrimonios Autónomos subsidiarios o derivados o a terceros a título de venta, permuta, aporte o al título que corresponda según la naturaleza del negocio, con destino a la ejecución de los proyectos que defina la Junta del Fideicomiso o para otras finalidades conforme a decisión de dicha junta;
- La administración de los recursos financieros que se incorporen al Patrimonio autónomo;
- Servir de garantía y fuente de pago de los **CRÉDITOS** otorgados **AL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en las condiciones previstas en cada uno de los Contratos que suscribirá para el efecto el representante de la Fiduciaria en nombre y como vocera del Patrimonio Autónomo con **LOS TERCEROS PRESTAMISTAS;**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

16

- La distribución entre los BENEFICIARIOS, en proporción a su participación y en las condiciones establecidas en el presente contrato y en los acuerdos que se suscriban entre si los FIDEICOMITENTES, de las utilidades resultantes de la ejecución del proyecto y/ proyectos y el reintegro del aporte de capital a cada FIDEICOMITENTE aportante.
- Efectuar los pagos a terceros que se requieran incluidos los pagos del servicio de la deuda.
- Suscribir, como vocera del patrimonio autónomo, los contratos de asesorías, consultorías, estudios y demás para el desarrollo de las actividades de que trata la PRIMERA FASE de la ejecución de recursos, descrita en este documento, previa instrucción de la Junta del Fideicomiso.
- Previa definición de la Junta del Fideicomiso, tramitar la consecución de créditos ante los TERCEROS PRESTAMISTAS.
- Constituir en calidad de Fideicomitente los patrimonios autóhomos subsidiarios o derivados, previa instrucción de la Junta del Fideicomiso.

**CONFORMACION DEL FIDEICOMISO:**  
**CLÁUSULA TERCERA.- TRANSFERENCIA DE BIENES FIDEICOMITIDOS:**

Para efectos de la constitución del patrimonio autónomo:

- I. EL FIDEICOMITENTE INICIAL transferirá a título de fiducia mercantil a la Sociedad FIDUCIARIA FIDUPREVISORA:
  - a) Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/LC (\$20.000.000). Esta suma será transferida por EL FIDEICOMITENTE INICIAL con cargo a su presupuesto para la vigencia fiscal 2009, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.83 de diciembre 2 de 2009 hasta por un valor de VEINTE MILLONES DE PESOS M/LC (\$20.000.000.00).
  - b) Así mismo, EL FIDEICOMITENTE INICIAL, se obliga a transferir al FIDEICOMISO los recursos que forman parte de los aportes de la Empresa de Renovación Urbana consistentes en las inversiones realizadas por LA ERU durante la Fase previa a la expedición de la Resolución 1453 de 2.009 mediante la cual se adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional - Centro Occidente San José de Manizales. El Valor de estos recursos deberá ser acordado, previamente por la ERU



3 - 1



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

17

con INFIMANIZALES y el respectivo documento se acompañará en el momento en que se oficialice dicho aporte al Patrimonio Autónomo.

c) De los recursos derivados del Convenio Inter administrativo 090 de 2.009 suscrito entre EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA, la ERU y el Municipio de Manizales, el FIDEICOMITENTE INICIAL y/o FONVIVIENDA se obligan a transferir al FIDEICOMISO los recursos provenientes del mencionado convenio (copia de dicho convenio se acompaña como anexo del presente contrato).

II. El FIDEICOMITENTE POSTERIOR INFIMANIZALES entregará al PATRIMONIO AUTONOMO el certificado de vigencias futuras y/o cesión de derechos económicos, en el cual indicará como serán sus aportes a favor del PATRIMONIO AUTONOMO:

Ahora bien, para el ingreso de estos recursos, INFIMANIZALES, una vez haya ingresado como Fideicomitente Posterior, señalará la forma y plazos de ingresos de los mismos al Patrimonio Autónomo.

En el caso que haya alguna variación en la cuantía y fecha del ingreso de estos recursos, el Fideicomitente INFIMANIZALES, lo comunicará a través de la Junta del Fideicomiso.

a. Aportes en especie de Infimanizales para el desarrollo Integral del Macroproyecto:

- Predio Baja Suiza: Este denominado PREDIO BAJA SUIZA está compuesto por un conjunto de predios adyacentes entre sí. Su determinación cabida, linderos, valor etc., se establecerán al momento de su transferencia al patrimonio autónomo.
- Terminal de Transporte: Su determinación cabida, linderos, valor etc. se establecerán al momento de su transferencia al patrimonio autónomo.
- Galerías: Su determinación cabida, linderos, valor etc. se establecerán al momento de su transferencia al patrimonio autónomo.

Estos inmuebles los transferirá INFIMANIZALES al Patrimonio Autónomo, con posterioridad y luego que se obtengan los avalúos comerciales y el respectivo estudio de títulos de los mismos a efecto de establecer el valor por el cual se transferirán y el estado del inmueble.

3-1-14-15



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

18

El valor de los bienes inmuebles antes enunciados, se computará como aporte en especie por el valor comercial de los mismos, una vez se cuente con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria donde conste la transferencia efectiva de los inmuebles al Patrimonio Autónomo y servirá como base junto con los aportes monetarios para la definición del porcentaje de participación de dicho FIDEICOMITENTE - BENEFICIARIO en el Patrimonio Autónomo.

Para efectos de establecer el monto y porcentaje de participación de los Fideicomitentes, se tomará la sumatoria del valor comercial de los bienes en especie, más el valor de los otros aportes.

En estos y en todos los casos de aportes de bienes inmuebles, los mismos ingresarán por el valor comercial conforme a avalúo comercial contratado por el Patrimonio Autónomo con cargo a los recursos entregados por el Fideicomitente Aportante.

En el caso que llegaren a existir varios Fideicomitentes, previamente a la realización del aporte, deberán aprobar a través de la Junta del Fideicomiso el respectivo avalúo comercial y acordar el valor efectivo del mismo como aporte al Patrimonio Autónomo.

Los aportes posteriores incrementarán el porcentaje de participación del aportante, conforme a los términos que señale la Junta del Fideicomiso.

**PARAGRAFO TRANSITORIO PRIMERO:** Mientras los Fideicomitentes sean la ERU e INFIMANIZALES, los aportes en especie se efectuarán por el valor del avalúo comercial que presente Infimanizales al momento o de manera previa a la transferencia del dominio de dichos inmuebles al Patrimonio Autónomo.

b. Así mismo EL INFIMANIZALES, se obliga a transferir al FIDEICOMISO los recursos que forman parte de sus aportes consistentes en las inversiones realizadas durante la Fase previa a la expedición de la Resolución 1453 de 2.009 mediante la cual se adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional - Centro Occidente San José de Manizales. El Valor de estos recursos deberá ser acordado, previamente por la ERU con INFIMANIZALES y el respectivo documento se acompañará en el momento en que se oficialice dicho aporte al Patrimonio Autónomo.

Todos los recursos y predios que se adquieran con Recursos de INFIMANIZALES y/o los que aporta directamente servirán de base para los procesos de estructuración financiera de los proyectos que se planteen realizar bajo el Patrimonio Autónomo en los términos que señale la Junta del Fideicomiso con destino a ser enajenados con el plus valor que adquieran dentro del desarrollo del



3 - 1



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

19

Macroproyecto o podrán servir para participar bajo esquemas asociativos con terceros para desarrollos inmobiliarios y posterior comercialización o podrán ser utilizados para desarrollos de proyectos, para luego reintegrar la totalidad de dichos aportes a INFIMANIZALES con los rendimientos generados por el desarrollo y ejecución del Macroproyecto, todo conforme a las decisiones Junta del Fideicomiso con el voto favorable del Fideicomitente INFIMANIZALES. El detalle del reintegro al que se hace referencia anteriormente, así como su procedimiento será definido previamente por la Junta del Fideicomiso y notificado a la FIDUCIARIA, hasta tanto no se de tal requerimiento la FIDUCIARIA se abstendrá de realizar la mencionada liquidación.

En consecuencia, INFIMANIZALES ingresa sus aportes al Patrimonio autónomo como fideicomitente posterior y Beneficiario y recibe derechos fiduciarios que representen sus activos en el patrimonio autónomo.

III. **Recursos Originados en otras Fuentes:** Consecución de recursos a través de estructuración Financiera al interior del Patrimonio autónomo para generar nuevos recursos con la participación de sector privado y esquemas de financiación, conforme se apruebe por la Junta del Fideicomiso. En estos esquemas de financiación y de crédito, igualmente podrá participar INFIMANIZALES.

Los aportes de los recursos y activos adicionales, se llevaran a cabo conforme a instrucciones de los Fideicomitentes y en los momentos que los mismos señalen.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO SEGUNDO:** La Fiduciaria planteará a la Junta del Fideicomiso, diferentes alternativas de inversión transitoria de los aportes iniciales y, la Junta del Fideicomiso dará las instrucciones sobre el manejo de esos recursos. Todo, conforme a los términos y condiciones para el manejo de recursos, de la manera señalada en el presente contrato y en el documento denominado Términos de Invitación Privada.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para efectos de mantener el equilibrio en el monto y proporción de la participación de los FIDEICOMITENTES, la Junta del Fideicomiso, ordenará los avalúo de los inmuebles que se encuentren vinculados al Patrimonio Autónomo dentro del marco de las directrices que imparta la propia junta.

IV. Además de los bienes enunciados anteriormente, ingresarán al FIDEICOMISO los rendimientos que generen los recursos fideicomitados, así como las adiciones y mejoras que se efectúen sobre los inmuebles transferidos al patrimonio autónomo, sus valorizaciones, plusvalías y acrecimientos bajo cualquier modalidad.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

20

Con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado "PAP MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES" el cual estará afecto al objeto del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

En consecuencia, con dichos bienes y recursos monetarios transferidos por los fideicomitente y/o los recursos monetarios que se vinculen al mismo, provenientes de recursos cedidos por los beneficiarios de los subsidios y/o inversionistas y/o créditos y/u otras fuentes de financiación previamente aprobadas en las normas que expida el Gobierno Nacional para los Macroproyectos, se desarrollarán los proyectos a ser realizados en el Municipio de Manizales, en el área del Macroproyecto conforme a los términos del presente contrato y los señalados en el documento denominado Términos de Invitación Privada. La ejecución de esta actividad se desarrollará por intermedio de los patrimonios autónomos subsidiarios o derivados que se constituyan para el efecto.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Siempre que, durante de la ejecución del proyecto objeto de esta fiducia, se efectúen aportes posteriores, se revisará y ajustará el valor comercial de los bienes ya vinculados al patrimonio autónomo a efectos de que se mantenga el equilibrio en la proporción de participación de cada fideicomitente en el capital de dicho patrimonio.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Teniendo en cuenta que cada uno de LOS FIDEICOMITENTES que celebran o se vinculen al presente CONTRATO, se obligan a transferir expresa, incondicional e irrevocablemente los BIENES FIDEICOMITIDOS al PATRIMONIO AUTÓNOMO, estas transferencias se harán directamente a las Subcuentas que para el efecto la sociedad FIDUCIARIA abrirá a nombre de cada uno de LOS FIDEICOMITENTES. Para la realización de dichas transferencias los FIDEICOMITENTES deberán cumplir previamente con las normas y procedimientos presupuestales a quien le fuere aplicable.

**CLAUSULA CUARTA: DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO:** En las escrituras públicas por medio de las cuales se incremente el FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA verificará que los propietarios de los predios se comprometan a transferir los inmuebles a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y/o liquidados a la fecha de la escritura, sean ellos del orden nacional, departamental o municipal. La atención de todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen y liquiden con posterioridad a la fecha de las escrituras públicas de transferencia, se hará con cargo a los recursos del patrimonio autónomo.

Así mismo, en los casos de los aportes de inmuebles al patrimonio autónomo, la FIDUCIARIA deberá acordar que los gastos de escrituración, avalúos, estudios de títulos



3 - 1 700 - 70

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

21

y registro correrán por cuenta del aportante. Cualquier modificación a esta modalidad deberá ser aprobada por la Junta del Fideicomiso.

De igual forma los bienes deberán ser transferidos al FIDEICOMISO libres de gravámenes, servidumbres, desmembraciones del dominio, usufructo, uso o habitación a favor de terceros, condiciones resolutorias de dominio, pleitos, censos, anticresis, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio, y LA FIDUCIARIA verificará que quienes lo transfieren garanticen que lo poseen quieta y pacíficamente y que se hallan libre de demandas civiles que afecten su comercialización, y deben obligarse expresamente a salir a su saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley.

Así mismo corresponde a los Fideicomitentes a través de la Junta del Fideicomiso, una vez constituida, de instruir a la Fiduciaria a quien le entregará la custodia, tenencia, mantenimiento y cuidado de dichos inmuebles, previo a la firma de la escritura de transferencia, toda vez que el Patrimonio Autónomo no detentaran la tenencia, custodia, mantenimiento y cuidado de los mismos, sino tan solo la titularidad jurídica de los mismos.

En la SEGUNDA FASE la JUNTA DEL FIDEICOMISO decidirá a que título entrega LA FIDUCIARIA al GERENTE DEL PROYECTO y/o al CONSTRUCTOR la tenencia de los bienes inmuebles donde será desarrollado el proyecto.

**CLAUSULA QUINTA: SEPARACION DE LOS BIENES.** Los bienes que conforman el patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración del presente contrato se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS**, sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

**CLÁUSULA SEXTA. -DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS; EL FIDEICOMITENTE INICIAL** manifiesta y declara que tiene bienes suficientes para la atención oportuna y adecuada de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se afecta el patrimonio de **EL FIDEICOMITENTE INICIAL** de manera tal que le impida satisfacer adecuadamente tales obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores. **EL FIDEICOMITENTE INICIAL** se compromete a responder civilmente por las

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

22

consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en esta declaración.

PARÁGRAFO. Lo previsto en la presente cláusula será igualmente aplicable a los fideicomitentes posteriores, una vez los mismos se vinculen al patrimonio autónomo.

**CAPÍTULO IV**  
**MANEJO DE RECURSOS**

**CLAUSULA SEPTIMA: MANEJO DE RECURSOS:** En desarrollo de la administración de los recursos transferidos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se deberá tener en cuenta:

**OBLIGACIONES ESPECIALES PARA EL MANEJO DE EXCEDENTES DE LIQUIDEZ.**

1. Cuando en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se generen excedentes transitorios de liquidez (y tengan origen en recursos públicos) estos deberán cumplir con el régimen de inversiones establecidos en el Capítulo IV del Decreto 1525 del 9 de mayo de 2008 o los que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En consecuencia, la entidad Fiduciaria, al realizar inversiones de dichos recursos deberá proceder conforme a la disposición legal aquí enunciada.
2. Los excedentes de liquidez de los recursos que ingresen al patrimonio autónomo y que tengan origen en recursos privados, que se entregan en administración, sólo podrán ser colocados, bajo los lineamientos que señale la Junta del Fideicomiso, en los siguientes tipos de activos financieros, correspondiéndole a la fiduciaria, bajo su exclusiva responsabilidad, la evaluación y determinación de cada una de las operaciones individuales de colocación de recursos que se realicen en desarrollo del contrato:
  - a.) Inversiones en las carteras colectivas que administra la Fiduciaria, hasta por el valor máximo legal permitido. Para el efecto la cartera colectiva administrada por la Fiduciaria deberá tener: i) una calificación "AAA", de riesgo crediticio en términos del nivel de seguridad de la cartera colectiva, en los factores de calidad y diversificación de los activos del portafolio, fuerzas y debilidades de la administración y capacidad operativa; y, ii) Para el riesgo de mercado una calificación de "2", en términos de la sensibilidad de la cartera colectiva a condiciones cambiantes del mercado.



3 - 1



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

23

- b.) Cuenta de Ahorro o corriente remunerada en entidades bancarias calificadas AAA.
- 3. Con los recursos entregados en administración no se podrán hacer las siguientes transacciones:
  - a) Adquisición de papeles de renta variable (acciones o bonos convertibles en acciones), derivados de cualquier naturaleza, repos pasivos.
  - b) La fiduciaria no podrá adquirir papeles emitidos, avalados, garantizados o administrados por ella o por cualquier entidad del grupo financiero al cual pertenece. Tampoco podrá invertir en títulos valores de emisiones en los cuales la fiduciaria actúe como representante legal de los tenedores.

Los recursos se entregarán en PESOS COLOMBIANOS moneda corriente y se mantendrán por la Fiduciaria en la misma moneda.

- 4. Los recursos fideicomitados se deberán manejar en las respectivas subcuentas contables separadas e identificadas y con sus respectivas contabilidades llevadas en los términos exigidos por las autoridades y dependencias de vigilancia y control internos y externos de la Fiduciaria.
- 5. La Fiduciaria deberá mantener los recursos, de manera que asegure una liquidez suficiente y apropiada para atender los pagos de las obligaciones derivadas del respectivo contrato de fiducia, conforme a instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

**RECURSOS DE LOS CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** La sociedad FIDUCIARIA solicitará a LOS PRESTAMISTAS que los desembolsos de los créditos se realicen directamente a las cuentas que para el efecto se abran a nombre del PATRIMONIO AUTÓNOMO, manteniendo el control por subcuentas contables previstas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO:** Para la recepción de los BIENES FIDEICOMITIDOS originados en recursos de créditos, la FIDUCIARIA abrirá las cuentas corrientes y/o de ahorros que sean necesarias en las oficinas de las entidades Financieras PRESTAMISTAS a nombre del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Una vez recibidos los BIENES FIDEICOMITIDOS, la FIDUCIARIA los contabilizará en la Subcuenta de cada uno de LOS FIDEICOMITENTES y/o APORTANTES y antes de efectuar los pagos, los traslados y las reservas correspondientes de conformidad con lo establecido en el

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

24

presente CONTRATO, deberá mantener los recursos en las cuentas recaudadoras los días que se hayan pactado como reciprocidad con cada entidad financiera.

**CLÁUSULA OCTAVA: APROPIACION PRESUPUESTAL Y CONSTITUCION DE PROVISIONES:** Con el Fin de garantizar la existencia de recursos suficientes para atender las obligaciones contraídas por el Patrimonio autónomo previo a la celebración de cualquier contrato donde se contraigan obligaciones económicas a cargo del Patrimonio autónomo la Entidad Fiduciaria expedirá un certificado de apropiación presupuestal de afectación del monto de los recursos comprometidos contractualmente.

De otro lado, La Junta del Fideicomiso ordenará la constitución de las provisiones necesarias para lo cual se observaran las normas de contabilidad vigentes para sistema de contabilidad por causación.

La Entidad Fiduciaria liberara progresivamente los recursos objeto de apropiación y de provisión en la medida que disminuyan los saldos de las obligaciones del respectivo contrato todo, conforme a las normas de contabilidad aplicables a las cuentas de provisiones.

En el caso que la Entidad Fiduciaria no libere los recursos dentro de los parámetros señalados, siendo ello procedente, la Junta del Fideicomiso, previo concepto de contador público al efecto designado, ordenará la liberación de la porción excedente.

De manera especial, se constituirán, las siguientes provisiones:

8.1. **PROVISION PARA EL SERVICIO DE DEUDA:** Esta provisión se constituirá por el equivalente al ciento veinte por ciento (120%) del servicio semestral de la deuda que se genere de cada uno de los **CRÉDITOS OTORGADOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Para efectos de constituir la provisión, al inicio de cada periodo mensual se deberá aprovisionar el equivalente a un veinte por ciento (20%) del monto total semestral que por concepto de capital, intereses y si fuera el caso, los gastos de cobro judicial y extrajudicial, incluyendo las agencias en derecho y demás sumas corresponda cancelar a la subcuenta beneficiario de dichos créditos, de manera que con antelación de 20 días calendario a la fecha en que deba tener lugar el pago de capital e intereses y demás sumas adeudadas, se cuente con la totalidad de los recursos necesarios para el efecto.



3-1-14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

25

Esta Provisión se constituirá a cargo de la Subcuenta del Patrimonio autónomo abierta a nombre de la subcuenta beneficiaria del crédito.

**8.2. PROVISIONES Y APROPIACION DE RECURSOS PARA FINANCIACIÓN DE GASTOS ADMINISTRATIVOS, DE ASESORIAS, CONSULTORIAS, ESTUDIOS ESPECIALES, INTERVENTORIAS, AUDITORIAS, DE LOS PROYECTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Esta provisión se constituirá mensualmente con cargo a los recursos de cada una de las cuentas recaudadoras de **LOS FIDEICOMITENTES**, de conformidad con lo que se establezca en las relaciones jurídicas que regulen la vinculación de los asesores, consultores, auditores, interventores, gestores, gerentes y, en general **CONTRATISTAS**, así como con lo que se determine para la remuneración de la **FIDUCIARIA**, y la comisión y gastos del fideicomiso. De esta manera, siempre se garantizará la existencia de recursos suficientes para cubrir la totalidad de obligaciones dinerarias contraídas con los terceros contratistas.

Estas Provisiones se constituirán con cargo a las cuentas o subcuentas del Patrimonio autónomo que, previo a la respectiva contratación, determine la Junta del Fideicomiso.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La Junta del Fideicomiso deberá establecer oportunamente la constitución de los fondos de recursos suficientes para atender a satisfacción la totalidad de las obligaciones contraídas mediante contratos con terceros por la Fiduciaria en nombre del Patrimonio autónomo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** deberá llevar una contabilidad separada de los recursos aportados por cada **FIDEICOMITENTE** a cada Subcuenta, precisando el tipo de recurso destinado. Igualmente deberá precisarse todos y cada uno de los gastos realizados por cada subcuenta y de las apropiaciones presupuestales y provisiones contabilizadas.

**CLÁUSULA NOVENA. – CONDICIONES PARA LA REALIZACIÓN DE LOS PAGOS DEL PATRIMONIO AUTONOMO EXCEPTO PARA EL PAGO DEL SERVICIO DE DEUDA PROVENIENTE DE LOS CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** El representante del **FIDEICOMITENTE INICIAL**, será el Ordenador del Gasto; una vez Vinculado el **INSTITUTO DE FOMENTO Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFIMANIZALES-** como fideicomitente, su representante en la Junta del Fideicomiso sustituirá al representante de la ERU y asumirá como ordenador del Gasto hasta el momento en el cual la Junta del Fideicomiso determine la vinculación de la persona o ente, que en desarrollo de las funciones que específicamente se le asigne, deba actuar como ordenador de gasto, por lo que el representante del **FIDEICOMITENTE** registrará su firma y cumplirá con las demás condiciones exigidas para la autorización de pagos en la tarjeta que para el efecto suministrará la **FIDUCIARIA** hasta el momento de la

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

26

designación de quien deba ejercer esta función, en todo caso tal delegación deberá ser informada por la Junta del Fideicomiso a la **FIDUCIARIA**. En cumplimiento del objeto del presente **CONTRATO**, la **FIDUCIARIA**, tendrá en cuenta lo siguiente para la realización de estos pagos:

9.1. La **FIDUCIARIA** presentará al Ordenador de Gasto, un modelo de orden de pago que deberá ser aprobado por el mismo, el cual contendrá toda la información necesaria para realizar el pago y como mínimo los siguientes datos:

- Nombre completo, NIT o cédula de ciudadanía de la persona destinataria del pago.
- Valor neto a pagar.
- Modalidad de pago.
- Cuenta destino.
- Concepto del pago.
- Dirección, teléfono
- Certificados de Apropriación que se afectarán por el pago y la cuantía de cada uno (PARA ADQUISICION DE PREDIOS, PARA SERVICIO DE DEUDA, PARA GASTOS ADMINISTRATIVOS, etc).

**PARAGRAFO: LA FIDUCIARIA** en desarrollo del procedimiento de pagos y en aras de brindar seguridades al mismo, en la ejecución del contrato implementará el Sistema de Remisión de Pagos con firma digital, el cual será entregado por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**.

9.2. Los pagos a ejecutar, provenientes de los contratos derivados suscritos por el Patrimonio autónomo, se realizarán una vez aprobado el manual de contratación, El Grupo Gerencial o el asesor de la Junta del Fideicomiso o quien al efecto se designe por la Junta del Fideicomiso debe entregar a la **JUNTA** el plan de contratación dentro de los términos que señale dicho manual. **PARAGRAFO**. Entre tanto no se apruebe el manual de contratación no aplicará el requisito de este número a menos que sea reglamentado expresamente por la Junta del Fideicomiso.

9.3. El Ordenador de Gasto le instruirá a la **FIDUCIARIA** realizar los pagos, indicando el beneficiario, identificación, concepto, descuentos y retenciones y el valor neto a pagar, los certificados de apropiación presupuestal relacionados con el respectivo contrato se van a afectar con el pago y la cuenta de ahorros o corriente a la cual se hará el abono del pago mediante el diligenciamiento de la Orden de Pago, suscrita por el Ordenador del Gasto, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** y debidamente acompañado de los soportes que para tal efecto se determinarán en el Manual Operativo que diseñará e implementará la **FIDUCIARIA** conjuntamente con el Ordenador de Gasto. Estas órdenes de pago deberán tener el visto bueno del respectivo interventor de los Contratos.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

27

Se hace necesario que cada uno de los interventores de los contratos tengan sus firmas registradas en la tarjeta que para el efecto suministrará la FIDUCIARIA.

9.4. LA FIDUCIARIA una vez recibida la orden de pago con la información requerida, verificará que se encuentre tramitada y aprobada en los términos establecidos en la presente cláusula y cumpla con todos los requisitos señalados en el presente CONTRATO. Verificado lo anterior, realizará el pago respectivo con los RECURSOS ADMINISTRADOS, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se radique la orden de pago ante la FIDUCIARIA. Si la orden de pago no cumple con los requisitos, se informará y devolverá al Ordenador de Gasto para que éste realice la respectiva corrección.

9.5. La FIDUCIARIA, efectuará los pagos directamente a los destinatarios de pago, mediante abono en cuenta de ahorros o corriente en el establecimiento financiero que designe el destinatario del respectivo pago, de acuerdo con la información reportada a la FIDUCIARIA por el Ordenador de Gasto o a través de cheque que se pondrá a disposición del beneficiario en las oficinas de las entidades financieras, en las cuales el Patrimonio autónomo indique.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Ordenador de Gasto remitirá a la FIDUCIARIA las órdenes de pago indicando el valor bruto, sus deducciones y el valor neto a pagar, en todo caso LA FIDUCIARIA revisará, liquidará, presentará y cancelará las declaraciones de retenciones e impuestos pertinentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún evento la FIDUCIARIA efectuará con cargo a los RECURSOS ADMINISTRADOS pagos diferentes a los establecidos en el presente CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA directamente o en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO constituido en virtud del presente CONTRATO, no asumirá ningún tipo de responsabilidad conjunta, solidaria o subsidiaria en los contratos que se celebre con cargo a los RECURSOS ADMINISTRADOS, así como la ejecución del Macroproyecto, limitándose su responsabilidad a la realización de los pagos en los términos y condiciones previstos en este CONTRATO.

**CLÁUSULA DÉCIMA.- PAGO DEL SERVICIO DE DEUDA POR LOS CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** A partir de la fecha de desembolso de los CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO y hasta la terminación del presente CONTRATO, La FIDUCIARIA efectuará, sin que medie orden de pago o instrucción de EL FIDEICOMITENTE y/o el Ordenador de Gasto y con cargo a los **FONDOS DE SERVICIO DE LA DEUDA que al efecto se constituyan** (conforme a los términos

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

28

del respectivo contrato), los pagos correspondientes al servicio de deuda de capital, intereses y demás sumas generados por los **CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de conformidad con los cronogramas de pago de las obligaciones. Diez (10) días hábiles antes de la fecha correspondiente a un pago periódico de los **CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO** La **FIDUCIARIA** verificará los saldos y el monto de los recursos disponibles en el **FONDO SERVICIO DE LA DEUDA** del **FIDEICOMITENTE** correspondiente, con el fin de atender tales obligaciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La realización de los pagos previstos en la presente cláusula estará sujeta únicamente a la disponibilidad de recursos en el **FONDO DE SERVICIO DE LA DEUDA** y se atenderán con tales recursos y hasta la concurrencia de los mismos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso que los recursos disponibles para el pago del servicio de la deuda sean insuficientes, o exista un incumplimiento en los flujos de caja comprometidos, la **FIDUCIARIA** informará al respectivo **FIDEICOMITENTE**, con el fin de que éste de forma inmediata y en un plazo no superior a tres (3) días hábiles transfiera los recursos necesarios al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**CAPITULO V**  
**DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**CLAUSULA DECIMO PRIMERA - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.**

Además de las obligaciones consignadas en la constitución, la ley, los reglamentos y en el presente contrato, la fiduciaria tiene las siguientes obligaciones:

- 11.1. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras, y demás exigidas en los términos de invitación privada y las consignadas en la propuesta.
- 11.2. Constituir las pólizas de acuerdo con las exigencias de este contrato y del documento denominado "Términos de invitación privada".
- 11.3. Elaborar el cronograma de actividades para el cumplimiento del contrato.
- 11.4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución del objeto del presente **CONTRATO**.
- 11.5. Recibir y mantener la titularidad jurídica de los bienes que se transfieran para



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

29

la conformación del fideicomiso y de aquellos que, posteriormente sean transferidos, junto con las mejoras que se realicen sobre los cuales se desarrollarán, por cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS, hasta concurrencia de sus aportes. Igualmente, recibir, recaudar, administrar financieramente los recursos que ingresen al FIDEICOMISO.

11.6. Efectuar los pagos, objeto del presente **CONTRATO** en la forma, condiciones y bajo los procedimientos aquí previstos y las instrucciones contenidas en el acto constitutivo y las que le impartan LOS FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS a través de la Junta del Fideicomiso. Los recursos monetarios que ingresen al Fideicomiso serán administrados en su totalidad por LA FIDUCIARIA y destinados al pago de: 1) Desembolsos que se requieran para el desarrollo del contrato que correspondan al respectivo Patrimonio Autónomo, de conformidad con las instrucciones y controles que para tal fin establezca la Junta del Fideicomiso; 2) Cancelar las obligaciones crediticias asumidas por el patrimonio autónomo, si a ello hubiere lugar; 3) Suscribir los contratos y pagar los servicios necesarios para la defensa del fideicomiso y de los bienes fideicomitados conforme a instrucciones de la Junta del Fideicomiso; 4) Pagarse directamente la remuneración por los servicios prestados, una vez se causen previa aprobación de la cuenta de cobro conforme a los términos de esta invitación; 5) Cancelar los gastos legales, impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos no previstos, necesarios para asegurar el cumplimiento del objeto del patrimonio autónomo y la transferencia de los bienes a los adquirentes.

11.7. Incorporar como parte de los activos del fideicomiso, previa cesión, todos los estudios relativos a su desarrollo y ejecución en cada una de las fases, todo conforme a instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

11.8. Hacer parte de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, con voz pero sin voto y llevar la secretaria de la misma, designar una persona para que en representación de la FIDUCIARIA asista a dicha junta.

Asistir a todas las sesiones y reuniones de la Junta del Fideicomiso, y levantar las actas de las reuniones para aprobación de los miembros de la Junta.

11.9. Participar en las reuniones que determine La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o El Instituto de Fomento y Desarrollo de Manizales, INFIMANIZALES en las oficinas que estas entidades señalen de la ciudad de Manizales (igualmente, previa definición por parte de alguna de estas entidades fideicomitentes, podrá citarse reunión en la ciudad de Bogotá) y dejar constancia de lo ocurrido en las respectivas actas que deberán ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Igualmente, deberá presentar los informes que le sean requeridos para

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

30

cada una de ellas.

11.10. Efectuar el seguimiento de los ingresos por cada uno de LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS APORTANTES y en el caso que los recursos transferidos no hayan ingresado efectivamente al Patrimonio Autónomo y estos se requieran para efectuar un pago en los plazos y términos establecidos en el presente CONTRATO, deberá informar al respectivo FIDEICOMITENTE con el fin de que éste de forma inmediata y en un plazo no superior a tres (3) días transfiera los recursos necesarios al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

11.11. Gestionar la obtención de créditos ante diferentes entidades gubernamentales y no gubernamentales, nacionales o extranjeras, previa autorización de la Junta del Fideicomiso, dichas obligaciones serán garantizadas por medio de los flujos que aporta INFIMANIZALES al esquema fiduciario. Esta obligación es de medio y no de resultado.

11.12. Administrar los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera independiente de sus recursos propios y de los otros negocios fiduciarios, llevando una contabilidad separada de los RECURSOS ADMINISTRADOS por el presente CONTRATO de la contabilidad de la de la FIDUCIARIA, y de los otros negocios fiduciarios de tal manera que se pueda verificar en cualquier momento su situación.

11.13. Dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la firma del contrato, previa concertación acerca de los lineamientos generales, presentar, para la aprobación por parte de la Junta del Fideicomiso, el manual operativo en medio físico y magnético para que los RECURSOS ADMINISTRADOS ingresen al PATRIMONIO AUTÓNOMO y a su vez abrir la(s) cuenta(s) a que haya lugar para el desarrollo del objeto del presente CONTRATO y en la forma en que se establece en el presente CONTRATO.

Este manual contendrá, como mínimo, las reglas del manejo de los recursos. Presentado el proyecto de manual, la Junta ordenará las modificaciones y correcciones que considere y, una vez efectuadas las modificaciones y/o correcciones la Junta del Fideicomiso tomará las determinaciones necesarias para su aprobación. Posteriormente, la Junta del Fideicomiso podrá solicitar la modificación de este manual o la adición de nuevos componentes, en caso que se establezcan vacíos para su aplicación, o podrá ordenar la supresión de alguno de sus apartes, todo en aras de mantener un instrumento dinámico, eficaz y aplicable en cada etapa de la ejecución de los proyectos incorporados al PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ y/o PAVIP.

11.14. Conservar, custodiar y tener a disposición de LOS FIDEICOMITENTES y de

3-1

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

31

FONVIVIENDA (PARA ESTE ÚLTIMO EN CUANTO A LA SUBCUENTA Y/O Patrimonio Autónomo VIP) los documentos relacionados con los pagos efectuados y los extractos del movimiento de las cuentas del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

11.15. Llevar un registro separado de cada uno de los créditos otorgados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la respectiva subcuenta, el plan de pagos y el saldo insoluto de los mismos.

11.16. Realizar, sin que medie instrucción, los pagos correspondientes al servicio de la deuda de los **CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO** de los recursos del fondo que al efecto se constituya, todo, en los términos del presente contrato.

11.17. Administrar e invertir temporalmente los recursos que le sean entregados en virtud del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, procurando optimizar su rentabilidad financiera y con el menor riesgo posible, mientras se destinan al cumplimiento del objeto de los mismos, en los términos y condiciones establecidos en el presente **CONTRATO**.

11.18. Realizar las consignaciones de los rendimientos financieros de la sub cuentas del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**, en las mismas sub cuentas de origen, de manera inmediata a su realización y/o causación.

11.19. Cumplir oportunamente con el pago de las obligaciones que se causen a cargo del **FIDEICOMISO** y girar directamente el valor total del pago a los terceros mediante abono en cuenta corriente o ahorros en el establecimiento financiero que informe el Ordenador de Gasto correspondiente, de acuerdo con la información reportada por él a la **FIDUCIARIA**, en los términos del presente **CONTRATO**. Exigir el cumplimiento de las acreencias que se constituyan a favor del Fideicomiso.

11.20. Verificar que las liquidaciones efectuadas por el Ordenador de Gasto contengan todas las formalidades respecto a las deducciones y retenciones de ley.

11.21. Entregar oportunamente los informes que sean solicitados por las entidades de control que se relacionen con el objeto del **CONTRATO**. Así mismo, rendir los informes requeridos con ocasión de la supervisión que se ejerza sobre la ejecución del objeto del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con destino a la Junta del Fideicomiso.

11.22. Abstenerse de efectuar pagos cuya destinación no se enmarque dentro del objeto del presente **CONTRATO**.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTÍA Y PAGOS.**

32

11.23. Rendir a los Fideicomitentes y a la Junta del Fideicomiso, los informes sobre el estado del Fideicomiso, previstos en el artículo 1234 del Código de Comercio y en la Circular 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera, y demás informes mensuales solicitados por éstos sobre el estado de ingresos, egresos y saldos disponibles del fideicomiso, así como sobre los rendimientos financieros obtenidos y presentar a su consideración, dentro de los 3 meses siguientes a la terminación del contrato, el informe final y minuta de acta de liquidación, en los que se relacionen las operaciones efectuadas y los resultados finales obtenidos.

**PARÁGRAFO:** La información a que se refiere el presente numeral será presentada la JUNTA DEL FIDEICOMISO, quedando obligada la **FIDUCIARIA** a entregar copia de la información en los mismos términos presentados al grupo de gerencia y a la gerencia de Proyecto si esta existiere.

11.24. Permitir y facilitar la práctica de auditorías por parte de los **FIDEICOMITENTES** y/o Junta del Fideicomiso y/o por FONVIVIENDA (en relación con la subcuenta y/o Patrimonio autónomo VIP) o por quien estos designen y de los organismos de control y vigilancia, conforme a la Ley.

11.25. Mantener, conservar, custodiar y tener a disposición de la Junta del Fideicomiso y de los **FIDEICOMITENTES** y equipo gerencial y Gerencia (en caso que existiere), los documentos relacionados con los pagos efectuados y los extractos del movimiento de la cuentas y/o de los fondos en los cuales se encuentren invertidos los recursos según lo dispuesto en este **CONTRATO**.

11.26. Mantener la liquidez necesaria para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de pago previstas en el presente **CONTRATO**, y adoptar las medidas necesarias para controlar de manera eficiente y oportuna la disponibilidad de recursos.

11.27. Suscribir como vocero y representante del Patrimonio autónomo que se constituye, la documentación que se requiera en cada caso para el ingreso al Patrimonio autónomo de los diferentes bienes en especie, escrituras públicas de adquisición de predios y de transferencia y tradición de dichos predios a Título respectivo a terceros conforme instrucciones de la Junta del Fideicomiso. En relación con dichos predios, la Fiduciaria permitirá los englobes, desenglobes y demás alteraciones jurídicas y físicas que ordene la Junta del Fideicomiso. Igualmente, por instrucciones de la Junta, la Fiduciaria podrá permitir que la mera tenencia y custodia de los predios quede en cabeza de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o Instituto de Fomento y Desarrollo de Manizales.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

33

11.28. Escriturar las unidades resultantes de los proyectos constructivos a los compradores. Para el efecto, la escrituración de las unidades se realizará con cargo a los recursos del fideicomiso salvo que se haya pactado condición diferente con el constructor del respectivo proyecto.

11.29. OBLIGACIONES ESPECIALES PARA LA CONTRATACION DERIVADA. Corresponderá a la Fiduciaria suscribir, en nombre y como vocera del patrimonio autónomo, los contratos derivados, esto es los relacionados con estudios de mercado, de pre y de factibilidad, de formulación de proyectos, de títulos, topográficos, y todos los demás necesarios en los procesos de adquisición de predios, los de asesores, consultores, Gerentes de Proyecto, auditores, interventores etc., todo conforme al manual de contratación que al efecto expida la Junta del Fideicomiso y conforme a sus instrucciones.

030  
MAY 20 2011  
CONTRATACION  
A.D. S. S. S. S. S.

Los costos inherentes a cada proceso de contratación serán con cargo a los recursos fideicomitidos.

11.30. Velar por la transparencia de las operaciones de inversión, con miras a evitar posibles conflictos de interés.

11.31. Deberá atender el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de manera cumplida, oportuna y eficaz teniendo en cuenta la magnitud del contrato la importancia del mismo, su ejecución en la ciudad de Manizales y las demás circunstancias propias que los rodean.

Disponer de la capacidad operativa y técnica requeridas para la administración y ejecución del contrato (en la ciudad de Manizales) que se pretende realizar, de acuerdo con las obligaciones pactadas. El contrato será desarrollado al menos con los recursos humanos, operativos, y sistemas electrónicos necesarios para la administración y ejecución del presente **CONTRATO** pero en el entendido que quien se responsabiliza por el cumplimiento de las obligaciones es la sociedad Fiduciaria en su concepto total como empresa y como persona jurídica.

Para estos efectos, la Fiduciaria deberá cumplir con las siguientes obligaciones: A) **RECURSO FÍSICO MÍNIMO REQUERIDO PARA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA.** La Fiduciaria deberá garantizar la cobertura total del servicio derivado del contrato de Fiducia y el cumplimiento total de las obligaciones adquiridas y pondrá a disposición de los Fideicomitentes, en la ciudad de Manizales, la infraestructura operativa, técnica, tecnológica y demás necesaria, los canales implementados para la atención de la contratante, de los fideicomitentes, de los beneficiarios, de los adquirentes de unidades inmobiliarias y demás terceros

3-1-14775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

34

relacionados con los proyectos y actividades involucradas en el contrato de Fiducia (correos electrónicos, páginas web, oficinas teléfonos, fax, entre otros.)

Para este caso se debe tener en cuenta lo establecido en las circulares y demás disposiciones de la Superintendencia Financiera.

B) **SISTEMAS DE INFORMACIÓN.** La Fiduciaria deberá presentar los sistemas de información que permitan a los Fideicomitentes, a los beneficiarios y a Fonvivienda, verificar oportuna y permanentemente el manejo de los recursos y toda la demás información relacionada con el desarrollo de los proyectos en el interior del o de los patrimonios autónomos. Debe contar con un sistema de información que permita generar reportes que puedan ser leídos en Office y que puedan ser consultados en línea por la Junta del Fideicomiso, por los Fideicomitentes, por Fonvivienda en los temas relacionados con el proyecto de VIP y por los entes del sistema de control que señale la Junta del Fideicomiso (auditoría etc.).

11.32. Realizar todas las actividades y gestiones necesarias para el buen logro del objeto del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siempre y cuando le pertenezcan a la naturaleza del presente **CONTRATO** y al marco de su objeto.

11.33. Constituir y mantener las diferentes provisiones y fondos establecidos en el presente **CONTRATO** y las que se establezcan conforme a instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

11.34. Presentar a la **JUNTA DEL FIDEICOMISO** un informe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que ocurra o tenga conocimiento de un evento de incumplimiento, entendido como cualquier evento sustancial que afecte el desarrollo del objeto del presente **CONTRATO**.

11.35. La **FIDUCIARIA** hará el seguimiento a la ejecución de los flujos de caja proyectados entregados previamente por **EL FIDEICOMITENTE** informando a la **JUNTA DE EL FIDEICOMISO**, **A EL GRUPO GERENCIAL** y a la Gerencia del respectivo Proyecto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al momento en que se evidencia alguna insuficiencia para cubrir los pagos previstos en el presente **CONTRATO**.

11.36. Solicitar instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, o cuando lo exijan las circunstancias.

34



3-1-16775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

35

11.37. Salvaguardar los recursos recibidos para su administración, en orden a asegurar su protección contra actos de terceros y llevar la personería para la protección y defensa de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ejerciendo las acciones tendientes al levantamiento de las medidas que los llegaren a afectar o a la devolución, dando aviso inmediato sobre tal hecho al **FIDEICOMITENTE**, a la **JUNTA DEL FIDEICOMISO**, y ejercer las acciones legales en cuanto sea necesario, contra actos de terceros o de los mismos **FIDEICOMITENTES**. Los gastos para la defensa de los bienes del fideicomiso serán asumidos con los recursos del Patrimonio autónomo de la respectiva sub cuenta y en caso de no existir recursos, por el **FIDEICOMITENTE** titular de la respectiva sub cuenta.

11.38. Atender y cumplir las instrucciones que le imparta la **JUNTA DEL FIDEICOMISO** para la ejecución del presente **CONTRATO**.

11.39. La Fiduciaria deberá tener afiliado a todo el personal que destinará para la ejecución del contrato, al Sistema General de Seguridad Social Integral e igualmente estar al día en el pago de los anteriores aportes y en el pago de sus obligaciones parafiscales durante toda la vigencia del contrato de acuerdo con las disposiciones del Régimen Laboral Colombiano, en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificada por la Ley 828 de 2003 y demás normas concordantes.

11.40. Obrar como Agente Retenedor en los pagos que se encuentren sujetos a retención de acuerdo con las normas vigentes y Liquidar, de acuerdo con las normas legales vigentes, los impuestos y demás deducciones a que haya lugar, derivados de los pagos que se realicen. La Fiduciaria será el responsable ante la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN - y demás organismos competentes, por estas obligaciones.

11.41. Suscribir todos los documentos legales y técnicos necesarios relacionados con **LOS PROYECTO** involucrados en el Patrimonio Autónomo, en su condición de vocero del patrimonio autónomo titular del derecho de dominio en los bienes sobre los cuales se desarrollará el proyecto, previa instrucción que le imparta la Junta del Fideicomiso.

11.42. Llevar un Registro de los **FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS**, de las cesiones de derechos Fiduciarios y en general de las cesiones de derechos y obligaciones correlativas a tales derechos, que se efectúen en desarrollo del **FIDEICOMISO**, sean estas realizadas por los **FIDEICOMITENTES -BENEFICIARIOS** una vez sean notificadas por El Cedente y El Cesionario al **FIDUCIARIO** a través del ente designado al efecto, y éste haya aceptado, siempre y cuando se hayan cumplido los términos referentes al procedimiento de cesión establecido por la Junta del Fideicomiso, y el cumplimiento de los requisitos de vinculación a la Fiduciaria relativos

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTÍA Y PAGOS.**

36

al SARLAFT.

11.43. Llevar un Registro de los ADQUIRIENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS una vez sean notificadas por El Cedente y El Cesionario al FIDUCIARIO a través del ente designado al efecto, y éste haya aceptado, siempre y cuando se hayan cumplido los términos referentes al procedimiento de cesión establecido por la Junta del Fideicomiso, y el cumplimiento de los requisitos de vinculación a la Fiduciaria relativos al SARLFALT.

11.44. Constituir un Patrimonio Autónomo de administración y pagos (PAVIP), el cual se constituirá en forma separada en el patrimonio autónomo matriz (PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ), en nombre propio y por su cuenta y riesgo, el cual tendrá como finalidad lo siguiente: con los bienes transferidos por el fideicomitente y/o los recursos monetarios que se vinculen al mismo, provenientes de recursos cedidos por los beneficiarios de los subsidios y/o inversionistas y/o créditos y/u otras fuentes de financiación previamente aprobadas en las normas que expida el Gobierno Nacional para el, se desarrollará el proyecto constructivo a ser realizados, en La Unidad de Ejecución urbanística Dos - La Avanzada, de Manizales, consistentes en la construcción, a precio de venta global fijo, de ciudadelas y/o conjuntos habitacionales, aproximadamente 3.500 unidades de vivienda de interés social, con sus respectivas zonas verdes públicas, zonas verdes privadas, áreas colectivas de servicios comunales y áreas de equipamiento urbano.

11.45. En el caso específico del Patrimonio Autónomo VIP y demás Patrimonios autónomos derivados o Ejecutores y en lo que le fuere aplicable al Patrimonio Autónomo Matriz: A) Recibir y administrar los recursos que aporten LOS FIDEICOMITENTES y los que provengan de los adquirentes de las unidades inmobiliarias, B) Desembolsar los recursos destinados a la ejecución del PROYECTO en coordinación con EL GERENTE DEL PROYECTO, y de acuerdo con los procedimientos que se definan, una vez se cumplan las condiciones para el inicio de la Segunda Fase y previo el cumplimiento de los términos establecidos para ello en el presente contrato. C ) Permitir el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCION por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES hasta la concurrencia de sus aportes, bajo la responsabilidad técnica, administrativa y financiera del GERENTE DEL PROYECTO y del CONSTRUCTOR en los inmuebles que se transferirán a EL FIDEICOMISO. D) Suscribir las escrituras públicas de venta de las unidades inmobiliarias dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de las mismas diligenciadas por EL GERENTE DEL PROYECTO con base en modelo de minuta elaborada por LA FIDUCIARIA y aprobado por la Junta del Fideicomiso, previa confirmación del cumplimiento de las obligaciones derivadas de las promesas de compraventa. E) Realizar el recaudo de cuotas a pagar por los ADQUIRIENTES DE

36



3-1-14.775



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.

37

UNIDADES INMOBILIARIAS, de conformidad con lo estipulado en los contratos de promesa de compraventa celebrados y rendir informes mensuales al GERENTE DEL PROYECTO sobre el estado de dichos recaudos, con el fin de que el GERENTE DEL PROYECTO pueda mantener actualizado el control de la cartera. En caso de incumplimiento se aplicará el proceso que para tal efecto se haya estipulado en el correspondiente contrato incumplido. F) Otorgar las escrituras públicas que se requieran en desarrollo del FIDEICOMISO tales como englobe, reglamento de propiedad horizontal, minutas que serán elaboradas por el GERENTE DEL PROYECTO y bajo su responsabilidad. G) Transferir a los ADQUIRENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS, los respectivos inmuebles según los términos y condiciones establecidos en las promesas de compraventa que hubieren suscrito. H) Informar a los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y a los ADQUIRENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS de las circunstancias que surjan durante la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de Fiducia Mercantil irrevocable, con independencia de la ejecución de EL PROYECTO. I) Efectuar un informe dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes, sobre el recaudo de la cartera del FIDEICOMISO, el cual debe remitirse al GERENTE DEL PROYECTO, a los BENEFICIARIOS y a LOS FIDEICOMITENTES. J) Solicitar la documentación de conocimiento del cliente, analizarla y aprobarla a los FIDEICOMITENTES POSTERIORES, a los ADQUIRENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS, al GERENTE DEL PROYECTO, al CONSTRUCTOR, al INTERVENTOR, y en general a cualquier persona natural o jurídica con la que suscriba cualquier tipo de contrato. K) Entregar a los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO o a sus Cesionarios, los bienes o recursos que formen parte del mismo al momento de liquidarlo y pagar las utilidades a los BENEFICIARIOS

11.46. Liquidar el patrimonio autónomo a la finalización del contrato por cualquier causa legal o convencional y entregar a LOS FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS lo que les corresponda conforme a los términos y las condiciones que se establecen en este contrato.

11.47. Pagar el impuesto de timbre correspondiente al presente contrato y los derechos de publicación del contrato en la gaceta distrital.

11.48. Las demás establecidas en el presente CONTRATO y todas las demás obligaciones señaladas en el documento denominado "términos de invitación privada", las cuales incluyen las señaladas en el número 1.1.2. del Capítulo I - INFORMACIÓN GENERAL, de dicho documento, y, en general las que, conforme a las disposiciones legales, entre otros los artículos 1226 a 1244 y 1266 a 1286 del Código de Comercio y demás normas concordantes, sean aplicables.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

38

11.49. Presentar una rendición final de cuentas, a la JUNTA DEL FIDEICOMISO, a los FIDEICOMITENTES correspondiente, a la GERENCIA DEL RESPECTIVO PROYECTO, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del término del presente CONTRATO, a la terminación anticipada del CONTRATO, a la desvinculación de un Fideicomitente, en que se detallen, al menos en los siguientes aspectos:

- El estado de cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO y de cada una de sus subcuentas, y de los RECURSOS ADMINISTRADOS.
- Las obligaciones financieras pendientes de ejecución.
- Los estados financieros elaborados de conformidad a los requerimientos de ley y actualizados a la fecha de terminación del CONTRATO.
- Monto de los recursos recibidos durante el CONTRATO, desagregados por cada una de las cuentas y de los fondos y sus vigencias y su relación con lo presupuestado.
- Desagregación de los pagos efectuados, con cargo a cada cuenta, durante la vigencia el CONTRATO indicando beneficiario.
- Monto de los recursos disponibles en el PATRIMONIO AUTÓNOMO discriminados por cada uno de las cuentas.
- Monto de los rendimientos generados por los recursos invertidos por la FIDUCIARIA y destinación dada a los mismos.
- Gestiones realizadas por la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** LA FIDUCIARIA responderá hasta de la culpa leve en desarrollo de su gestión fiduciaria como lo dispone el Artículo 1243 del Código de Comercio. LA FIDUCIARIA no responderá por insuficiencia de recursos para realizar los pagos, siendo entendido que sólo ejecutará los pagos o transferencias de sumas con base en los recursos disponibles en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, y no asumirá ninguna responsabilidad por las devoluciones de los cheques consignados o cualquier otra circunstancia no imputable a la FIDUCIARIA, que impida o retarde la disponibilidad de los recursos o la respectiva transferencia.

La FIDUCIARIA atenderá únicamente con los recursos incorporados al Patrimonio autónomo y según la disponibilidad de los mismos, el objeto del presente CONTRATO.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las obligaciones aquí acordadas, aplicaran de la misma manera para el Patrimonio Autónomo VIP y para los patrimonios autónomos ejecutores que en su momento se constituyan y, en estos últimos se adicionaran las obligaciones que expresamente y particularmente se pacten para dichos patrimonios.

**PARAGRAFO TERCERO: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA**

3-1-16775

28



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

39

**FIDUCIARIA:** Las obligaciones de LA FIDUCIARIA relacionadas con la inversión de recursos del FIDEICOMISO son de medio y no de resultado. LA FIDUCIARIA responderá hasta la culpa leve por el cumplimiento y desarrollo de su gestión.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las obligaciones enunciadas en los numerales 11.28, 11.43 y 11.45 literales H e I, serán exigibles una vez la Fiduciaria suscriba el respectivo Patrimonio Autónomo subsidiario o derivado.

**CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. -DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Serán derechos de la Fiduciaria los siguientes:

12.1. Recibir el pago de la comisión fiduciaria de conformidad con lo señalado en el presente **CONTRATO**.

12-2. - Renunciar a la gestión fiduciaria prevista en el presente **CONTRATO** cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio, una vez queden presentadas las cuentas finales de su gestión que deberá presentar LA FIDUCIARIA

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** En desarrollo del presente **CONTRATO**, cada uno de LOS FIDEICOMITENTES asume las siguientes obligaciones:

13.1. Tomar todas las acciones y expedir los actos necesarios, constancias, certificaciones y aportar los actos administrativos que se requieran para la entrega y transferencia de los recursos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y para acreditar la afectación de las respectivas vigencias futuras y/o la cesión de los derechos económicos autorizados.

13.2. Entregar a la FIDUCIARIA en los términos de este **CONTRATO**, los BIENES FIDEICOMITIDOS.

13.3. Entregar directamente a la FIDUCIARIA los documentos que acrediten las autorizaciones de giro y transferencia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de los BIENES FIDEICOMITIDOS, con el fin de que los mismos sean consignados en las cuentas abiertas para el efecto.

13.4. Informar por escrito a la FIDUCIARIA y a la JUNTA DEL FIDEICOMISO, la ocurrencia de aquellos eventos que puedan llegar a ocasionar un incumplimiento en el pago de sus obligaciones.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

40

13.5. Informar a la JUNTA DEL FIDEICOMISO la ocurrencia de cualquier hecho que afecte o pueda afectar, total o parcialmente, la transferencia de los recursos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que sea de su conocimiento y que haga necesaria la intervención de la **FIDUCIARIA**, en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

13.6. Entregar a la **FIDUCIARIA** los recursos necesarios para la defensa y protección de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.

13.7. Abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las establecidas en el presente **CONTRATO** sobre la destinación de los **RECURSOS ADMINISTRADOS**.

13.8. Pagar la comisión fiduciaria y los demás costos y gastos del presente **CONTRATO**.

13.9. Revisar, aprobar o hacer las observaciones al acta final de liquidación y suscribir los documentos de terminación del mismo.

13.10. Otorgar los poderes necesarios inmediatamente le sean requeridos por la **FIDUCIARIA**, para que el pueda cumplir con la obligación de oponerse a cualquier medida ejecutiva que se tome contra los **RECURSOS ADMINISTRADOS**.

13.11. En el evento en que se presente cualquier medida de embargo, bloqueo o congelación de recursos o de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, se obliga a adelantar todas las acciones o coadyuvar los incidentes, gestiones o procesos que se requieran con el fin de levantar tales medidas o remover los inconvenientes.

13.12. Comunicar a la fiduciaria, si fuere el caso, la relación de los convenios de apoyo financiero que se suscriban con terceros, o cualquier tipo de convenio o contrato que tenga relación directa con la ejecución de los macroproyectos.

13.13. Dado que el supervisor del Contrato es la Junta del Fideicomiso, la obligación de su designación se entiende cumplida con la firma de este contrato.

13.14. Revisar, aprobar y realizar las observaciones al acta final de liquidación del contrato.

13.15. Reconocer con cargo a los recursos administrados el gravamen a los movimientos financieros GMF que se cause sobre los pagos que estén sujetos al mismo, realizados con ocasión de la ejecución del presente contrato.

13.16. Integrar la Junta del Fideicomiso.

3-1714775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

41

13.17. Las demás señaladas en el presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** En desarrollo del presente CONTRATO cada uno de los FIDEICOMITENTES adquiere los siguientes derechos:

14.1. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.

14.2. Exigir al FIDUCIARIO el fiel cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.

14.3. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que LA FIDUCIARIA preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.

14.4. Inspeccionar en cualquier tiempo la contabilidad del Patrimonio Autónomo en cuanto se relaciona con el presente CONTRATO.

14.5. En las circunstancias previstas en el Artículo 1239 del Código de Comercio, revocar el presente CONTRATO, solicitar la remoción de la FIDUCIARIA y nombrar un sustituto. Para la remoción y sustitución de la FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES solicitarán el previo consentimiento escrito de la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

14.6. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, y en proporción a su participación, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO, se encuentren en su cabeza.

14.7. En general, todos los derechos expresamente estipulados y derivados de este contrato y en la ley.

14.8. Los demás reconocidos en la ley o en este CONTRATO.

**CAPÍTULO VI**  
**FIDEICOMITENTES POSTERIORES**  
**JUNTA DEL FIDEICOMISO**

**CLAUSULA DECIMO QUINTA: FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS POSTERIORES:** Para el ingreso de nuevos Fideicomitentes – Beneficiarios

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

42

Posteriores, la Junta del Fideicomiso establecerá oportunamente las reglas y condiciones para su ingreso. Igualmente señalará las reglas y condiciones para la cesión de derechos fiduciarios.

**Parágrafo.** La Junta del Fideicomiso se debe constituir oficialmente dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la firma del presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: JUNTA DEL FIDEICOMISO Y SUS FUNCIONES.**

La Junta del Fideicomiso del patrimonio autónomo matriz (PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ) estará integrada de la siguiente manera: Tres miembros con sus respectivos suplentes, así: A) Un miembro en representación de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales en su calidad de Fideicomitente con voz y voto, B) Dos miembros en representación del Instituto de Fomento y Desarrollo de Manizales INFIMANIZALES en su calidad de Fideicomitente y Beneficiario, C) Un miembro en representación de FONVIVIENDA con voz y voto en lo relacionado con los proyectos DE VIVIENDA VIP en la Unidad de Ejecución Urbanística Dos – La Avanzada (Subcuenta VIP) y, en su caso, con voz y voto en el Patrimonio Autónomo VIP. Igualmente asistirán con Voz pero sin voto: a) El Director del Fideicomiso entendiéndose por tal el funcionario de LA FIDUCIARIA encargado de la dirección, coordinación y gestión de las actividades propias a cargo de la Fiduciaria. b) Igualmente asistirá a la Junta los integrantes del equipo o grupo Gerencial. c) El supervisor del contrato sin voz y sin voto pero se le podrá conceder la palabra por decisión de la Junta. Su asistencia a las reuniones de la Junta se sustenta en permitirle llevar a cabo sus labores de supervisor. d) Como invitado podrá asistir Un delegado de la Alcaldía de Manizales.

Corresponde a los Fideicomitentes ERU y/o INFIMANIZALES convocar a la Junta del Fideicomiso, igualmente puede ser convocada por la Fiduciaria quien ejercerá la secretaría del Comité, para lo cual elaborará actas de cada una de las reuniones, conforme al reglamento que al efecto apruebe la Junta del Fideicomiso. Las reuniones podrán ser mensuales en caso de ser necesario y por lo menos, obligatoriamente, una vez cada trimestre.

La Junta del Fideicomiso es el órgano máximo decisorio y consultivo, será el canal de comunicación entre las PARTES intervinientes en el presente CONTRATO y los BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO y tendrá como mínimo las siguientes Funciones:

16.1. Establecer los parámetros para la elaboración del Manual Operativo, en el cuál se definirán como mínimo las reglas del manejo de los recursos e impartir su aprobación. ⇒ *Manual Operativo*

3-1-2010



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTÍA Y PAGOS.**

43

16.2. Señalar la instancia correspondiente para la elaboración del manual de contratación y dar la aprobación del mismo. . Parágrafo. En todo caso, corresponde a la Junta del Fideicomiso aprobar los términos y cláusulas que se incorporen en los contratos que correspondan a contratación derivada que para el efecto apruebe la misma Junta.

16.3. Aprobar el cronograma de actividades que debe presentar la entidad fiduciaria.

16.4. Aprobar la contratación de las asesorías, consultorias, auditorias etc. y estudios a los que se hace referencia en este contrato.

16.5. Las señaladas en el documento denominado "Terminos de Invitación Privada" en el Acápite de Ejecución de Recursos: I. PROYECTOS VIP; II. PROYECTOS ESTRATEGICOS Y DE RENOVACION URBANA para la PRIMERA FASE Y SEGUNDA FASE, de la manera allí descrita.

16.6. Analizar y considerar los informes y estados de cuenta (Balances, estado de resultados, cambios en la situación financiera etc) presentados por la FIDUCIARIA, por los contratistas directos (si a ello hubiere lugar) y POR LA GERENCIA del respectivo Proyecto (cuando exista dicha gerencia).

16.7. Revisar y aprobar el cierre Financiero y el punto de equilibrio (cuando a ello hubiere lugar) de acuerdo con los recursos que se transfieran al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

16.8. Verificar la disponibilidad de recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO de acuerdo con los Contratos en ejecución, el flujo de los pagos comprometidos y el estado de ejecución de los Contratos.

16.9. Dentro del marco de los términos de este contrato, dar instrucciones a LA FIDUCIARIA sobre la inversión de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

16.10. Establecer las necesidades y las fuentes de financiación.

16.11 Establecer el monto a utilizar de los CRÉDITOS AL PATRIMONIO AUTÓNOMO

16.13. Aprobar el programa de pagos.

16.14. Calificar el incumplimiento notificado por EL FIDEICOMITENTE afectado, en los términos establecidos en el presente contrato.

3-1-14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

44

16.15 De manera Especial En la Primera Fase de la ejecución de los proyectos y, siempre, en el Patrimonio Autónomo Matriz: a.1.) Salvo cláusula o disposición en contrario, seleccionar o escoger las persona naturales o jurídicas o Consorcios o Uniones Temporales con los cuales se celebrarán los contratos necesarios para la ejecución del proyecto, así como los términos y condiciones de invitación privada cuando a ello haya lugar, conforme al manual de contratación, para su selección a.2.) Aprobar los diseños urbanísticos y arquitectónicos que LA GERENCIA DEL RESPECTIVO PROYECTO someta a su consideración antes de radicar la solicitud de las respectivas licencias. a.3.) Aprobar las modificaciones a los diseños ya autorizados que, por razones debidamente fundamentadas, someta a su consideración LA GERENCIA DEL RESPECTIVO PROYECTO, a.4.) Aprobar el Presupuesto del PROYECTO DE CONSTRUCCION que presente EL GERENTE DEL RESPECTIVO PROYECTO, previo Visto Bueno del Interventor. a.5.) Aprobar el punto de equilibrio financiero del RESPECTIVO PROYECTO que le presente a consideración EL GERENTE DEL RESPECTIVO PROYECTO, previo visto bueno del Interventor, bajo el entendido que la responsabilidad por la verificación de los supuestos necesarios para su determinación corresponde al Gerente del Proyecto y al interventor. a.6) Aprobar la programación de obra del RESPECTIVO PROYECTO DE CONSTRUCCION. a.7) Aprobar el flujo de caja del RESPECTIVO PROYECTO DE CONSTRUCCION que presente EL GERENTE DEL PROYECTO previo Visto Bueno del Interventor. a.8) Aprobar condiciones de venta de las unidades inmobiliarias del RESPECTIVO PROYECTO, que presente EL GERENTE DEL PROYECTO. a.9) Aprobar las etapas en que va a desarrollarse el RESPECTIVO PROYECTO y su cronograma según propuesta que presente EL GERENTE DEL PROYECTO. a.10) Aprobar la forma y las condiciones de contratación del FIDEICOMISO. a.11) Autorizar a LA FIDUCIARIA y a LA GERENCIA DE PROYECTO en forma excepcional, para conseguir y tramitar préstamos o recursos de crédito en el sector financiero, de considerarse necesario para asegurar la disponibilidad oportuna de recursos líquidos en cuantía suficiente para atender los flujos de caja del respectivo Proyecto, así como la obtención de otras fuentes de recursos necesarios para el cierre financiero del RESPECTIVO PROYECTO. a.12) Autorizar la modificación de los plazos previstos para la ejecución de la PRIMERA y SEGUNDA FASE de los Proyectos. a.13) Aprobar los parámetros bajo los cuales EL GERENTE DEL PROYECTO podrá seleccionar las personas naturales o jurídica con las cuales LA FIDUCIARIA podrá celebrar contratos para la ejecución del proyecto que no excedan de equivalente en pesos colombianos a la suma de OCHENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES MENSUALES en el momento de la celebración del respectivo contrato. a.14) Aprobar la propuesta de inversión de los recursos del FIDEICOMISO conforme al flujo de caja del Proyecto, según propuesta que presente LA FIDUCIARIA. a.15) Aprobar la constitución de garantías que fuesen necesarias para el cumplimiento de la finalidad del FIDEICOMISO, previo el cumplimiento de las normas legales que regulan el tema.



3 - 1 - 2016



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

45

a.16) Si no se cumple el Punto de Equilibrio Financiero del respectivo Proyecto y los requisitos técnicos y legales para iniciar la Segunda Fase, en el plazo inicialmente previsto para ello, la Junta podrá, o bien prorrogar la Primera Fase o bien reformular el proyecto o dar por terminado el respectivo Proyecto. a.17) Aprobar el ingreso de nuevos Fideicomitentes aportantes al FIDEICOMISO en calidad de FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS y/o aprobar la cesión de derechos Fiduciarios conforme al reglamento que al efecto apruebe la Junta del Fideicomiso. a.18) Ordenar las provisiones y/o las reservas que se consideren adecuadas para el mantenimiento de los activos del FIDEICOMISO, cuando haya requerimientos extraordinarios de liquidez y en los demás casos a que haya lugar. a. 19) En general autorizar los actos y contratos que se requieran previamente al inicio de la SEGUNDA FASE. a.21) Las demás establecidas en el presente contrato. B).+ De manera especial en la SEGUNDA FASE y siempre, en los Patrimonios autónomos VIP y ejecutores PA2, PA3 etc: b.1).- Una vez se obtenga el Punto de Equilibrio del respectivo Proyecto de Construcción y todos los requisitos técnicos y legales para iniciar la Segunda Fase, autorizar, con cargo al FIDEICOMISO, la construcción de las obras y autorizar la contratación de suministros, de asesorías y, en general, la celebración de cualquier otro contrato que sea necesario para asegurar la cumplida ejecución del Proyecto. B.2) Aprobar cualquier modificación del presupuesto del PROYECTO y/o flujo de caja del mismo que presente EL GERENTE DEL PROYECTO, previo Vo. Bo. del Interventor. b.3) Aprobar las rendiciones de cuentas que presente LA FIDUCIARIA bimensualmente. b.4) Recomendar la adopción de las medidas tendientes a la protección de los bienes objeto del negocio fiduciario contra actos de terceros. b.5.) Velar por la cumplida ejecución del contrato de fiducia por parte de LA FIDUCIARIA y de LA GERENCIA DE PROYECTO a cargo del GERENTE DEL PROYECTO. b.6) Aprobar la modificación de todos los actos y contratos que habiendo sido aprobados en la PRIMERA FASE o habiéndose postergado a la SEGUNDA FASE requieran revisión. b.7) Aprobar en general todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo y ejecución del FIDEICOMISO y los Proyectos que se lleven a cabo bajo el mismo. b.8) Aprobar el reglamento de propiedad horizontal de las edificaciones construidas.

16.17. Las demás que señaladas en documento denominado "Términos de invitación privada" y todas las que señalan en el presente contrato de Fiducia.

**PARAGRAFO:** Durante toda la vigencia del contrato, la JUNTA DEL FIDEICOMISO tendrá la facultad de impartir instrucciones actuando como vocero de todos los FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS, con la finalidad de regular situaciones de hecho que no quedaron previstas, todo ello enmarcado dentro del objeto del contrato, el cual no se podrá modificar.

Cuando excepcionalmente se requiera modificar los términos y condiciones del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS conceden por este

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

46

documento facultades amplias y suficientes a la JUNTA DEL FIDEICOMISO para acordar con LA FIDUCIARIA los términos de dicha modificación. Igualmente otorgan poder a los miembros de la Junta para que actuando en su nombre y representación suscriban con LA FIDUCIARIA el respectivo contrato modificatorio u otrosí, el cual deberá ser suscrito por todos los miembros de la JUNTA DEL FIDEICOMISO y cuyo contenido deberá ser aprobado en forma en la Junta.

Las decisiones de la Junta del Fideicomiso se tomarán con el voto de un numero plural de cuotas que represente el monto de los recursos incorporados por cada Fideicomitente a cada una de las sub cuentas del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ. Cada Fideicomitente tendrá a su vez un numero plural de cuotas conforme a los recursos incorporados a la respectiva subcuenta y tendrá tantos votos como cuotas tenga. Las decisiones se tomaran por la mayoría absoluta de cuotas favorables (aunque estén en cabeza de un solo fideicomitente).

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA. - REGLAMENTO DE LA JUNTA DEL FIDEICOMISO.** La JUNTA DEL FIDEICOMISO se dictará su propio reglamento conforme al proyecto que para el efecto someta a su consideración el asesor jurídico que integre el grupo gerencial. El reglamento que se adopte tendrá en cuenta, como mínimo, las siguientes reglas: a).- La Junta tendrá un presidente y un secretario. Presidirá las reuniones el representante de EL FIDEICOMITENTE INICIAL hasta tanto ingrese INFIMANIZALES, momento en el cual Presidirá las reuniones el representante del FIDEICOMITENTE INFIMANIZALES. A falta de éste, presidirá el otro miembro designado por EL FIDEICOMITENTE INFIMANIZALES. La secretaría estará en cabeza del Director del Fideicomiso, es decir por el representante de LA FIDUCIARIA que esté a cargo del mismo. b).- Se requerirá convocatoria previa para la realización de las reuniones. No obstante lo anterior podrá reunirse sin previa citación y en cualquier hora, día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de sus miembros o un número de miembros singular o plural que sean titulares de al menos el cincuenta por ciento más uno del numero total de derechos fiduciarios. c).- De las reuniones de la Junta se levantarán actas que, una vez aprobadas por la misma Junta o por la comisión que se designe para el efecto serán firmadas por el presidente y el secretario. En las actas, cuya elaboración estará a cargo del secretario, se dejará constancia del lugar y fecha de la reunión, del nombre de los asistentes con la especificación de la condición de principales o suplentes que concurren, de la relación del orden del día y de las decisiones adoptadas cualquiera que sea el sentido de las mismas. d) Reglamento de contratación del Fideicomiso. Los contratos que celebre LA FIDUCIARIA con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, para el cumplimiento de la finalidad prevista en este acto constitutivo, se someterán a las normas previstas en el reglamento de contratación del Fideicomiso que para el efecto deberá elaborar y presentar a consideración de la JUNTA DEL FIDEICOMISO el asesor Jurídico por este



3 - 1

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

47

ente designado. e) Los contratos deberán ser suscritos por LA FIDUCIARIA en su condición de vocero del patrimonio autónomo con las personas seleccionadas por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto.

**PARAGRAFO TRANSITORIO:** Mientras no se vinculen los FIDEICOMITENTES POSTERIORES al presente contrato, la Junta del FIDEICOMISO, estará integrada por el miembro de EL FIDEICOMITENTE INICIAL y será la encargada de adoptar las decisiones necesarias para la iniciación del Proyecto, de lo cual se dejará constancia en las respectivas actas.

Una vez haya ingresado como Fideicomitente INFIMANIZALES, la Junta podrá decidir con la presencia única del Representante de esta entidad siempre y cuando se haya citado previamente a los demás miembros de la Junta.

**CAPÍTULO VII**  
**PROYECTOS A ESTRUCTURAR BAJO EL ESQUEMA DE FIDUCIA MERCANTIL PATRIMONIOS AUTONOMOS:**

**CLAUSULA DECIMO OCTAVA - DESCRIPCION DE LOS PROYECTOS** Teniendo en cuenta que la resolución 1453 planteo como objetivo principal y eje central LA GENERACION DE SUELO, señalo estrategias a seguir para la ejecución del Macroproyecto, entre las cuales, tienen relación directa con la ejecución bajo el esquema Fiduciario:

- a. Desarrollar un gran proyecto de vivienda de interés prioritario e interés social con el apoyo del Gobierno Nacional para la reubicación de la población asentada en las zonas de riesgo de la ladera norte y la recuperación y preservación de esta zona de valor ambiental y paisajístico.
- b. Potenciar el desarrollo comercial y de servicios del sector San José, con el fin de generar un escenario de competitividad regional.
- c. Impulsar el desarrollo de diferentes tipos de proyectos con el objetivo común de recuperar y crear una nueva dinámica en el centro de la ciudad.
- d. Impulsar la renovación urbana.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTÍA Y PAGOS.**

48

- e. Promover la participación de los propietarios, promotores interesados y colectivos sociales, en los programas y proyectos de renovación y recuperación urbana de la zona.
- f. Articular las políticas, programas e inversiones de la nación y el municipio, mediante la definición de normas y proyectos, en concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.
- g. De conformidad con el planteamiento de las estrategias enunciadas, se tiene, inicialmente, la siguiente base para estructuración de Proyectos bajo el esquema del MACROPROYECTO y gestión a través de Fiducia mercantil:

**18.1. Proyectos definidos en la Resolución 1453 de 2009:**

**a) PROYECTO VIVIENDÁ – SAN JOSE**

Número de Viviendas 3.500

Costo Presupuestado..... \$119.500 millones

Fuentes de Recursos. a. Aportes del Hogar \$41.200 millones  
b. Aportes Municipio \$33.000 millones  
c. Subsidios Nación \$45.200 millones

Total Fuentes de Recursos..... \$119.500 millones

Estas cifras podrán variar, ajustarse o modificarse conforme a los presupuestos definitivos que al efecto se aprueben por la Junta del Fideicomiso y conforme a los recursos que efectivamente se concreten.

- b) CISCO.
- c) COLEGIO.
- d) PARQUE TECNOLOGICO.
- e) RECREODEPORTIVA
- f) ECOPARQUE

En relación con los proyectos señalados en los números a), b), c) d) y f) se tiene: Por La Junta del Fideicomiso se podrá ordenar, previa identificación de recursos, los contratos y estudios de pre factibilidad de estos proyectos. En estos estudios se tendrá en cuenta que el costo de los predios que se pretenda utilizar, y que correspondan a la subcuenta del patrimonio autónomo de los aportes de INFIMANIZALES, se valoraran a su precio comercial considerado el cierre de la gestión del suelo y la norma de usos asignada a dichos predios.



3 - 1



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

49

En consecuencia, previo al inicio de la ejecución de cualquiera de estos proyectos, se deberá garantizar el pago del precio del valor comercial de los predios que se requieran, a favor de la sub cuenta de INFIMANIZALES en el Patrimonio Autónomo, en los términos y condiciones del respectivo acuerdo y previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.

Una vez realizados dichos estudios, por la Junta del Fideicomiso se tomaran las decisiones relativas a avanzar en las diferentes actividades de la PRIMERA FASE del respectivo proyecto, todo conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

**18.2. Proyectos que hacen parte del desarrollo integral del Macroproyecto:**

- Proyectos relacionados con desarrollos comerciales y de otra naturaleza conforme al resultado de los estudios de la Fase Uno:
- Proyectos que se estructuran a partir de los estudios señalados para la Fase Uno relacionados las Piezas Intermedias de Planeación (PIP):

PIP San José; PIP Olivares; PIP las delicias, PIP Galeria; PIP Campo Hermoso; PIP Liborio Gutiérrez.

Los proyectos derivados de estas PIP conforme a los resultados que arrojen los respectivos estudios de la fase se enmarcaran y desarrollaran bajo la estructura señalada de "ejecución de Recursos" PRIMERA FASE, SEGUNDA FASE.

- En relación con el Plan Parcial Galeria, en desarrollo de la misma se adelanta la Formulación del PLAN PARCIAL GALERIA. En consecuencia, conforme a los resultados fruto de la aprobación de dicho Plan Parcial, se incorpora el mismo como proyecto del Patrimonio Autónomo.
- En relación con los predios BAJA SUIZA, GALERIAS, TERMINAL DE TRANSPORTES (que se transfiere al P.A. por INFIMANIZALES) y los predios de la Zona Mixta que se adquieran con recursos de INFIMANIZALES. Para dichos predios se proyectaran los estudios (de mercado etc.) que arrojen los resultados sobre los proyectos a ejecutar, el momento y el estado del respectivo proyecto en que se proceda a su enajenación.
- Formulación de PIP (Piezas Intermedias de Planificación), en las diferentes áreas del Macroproyecto habrá lugar a la formulación de PIP los cuales serán: a. de iniciativa del patrimonio autónomo; b de iniciativa de terceros; c. de iniciativa mixta entre Patrimonio autónomo y terceros.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

50

Para todos estos efectos, se tendrá como objetivo que las iniciativas, formulación de estudios y estructuración de proyectos en el interior del Patrimonio buscaran como objetivo la vinculación del sector privado al desarrollo y ejecución de dichos proyectos.

**18.3. PROYECTO VIVIENDA VIS SAN SEBASTIAN.**

Número de Viviendas 1.104

Costo Presupuestado y estimado..... \$36.500 millones

Fuentes de Recursos. a. Aportes del Hogar \$ 11.900 millones

b. Aportes Municipio \$ 10.500 millones

c. Subsidios Nación \$ 14.200 millones

Total Fuentes de Recursos ..... \$ 36.500 millones

Estas cifras podrán variar, ajustarse o modificarse conforme a los presupuestos definitivos que al efecto se aprueben por la Junta del Fideicomiso.

NOTA: Este proyecto está sujeto a la suscripción previamente de un convenio Interadministrativo entre Fonvivienda y el Municipio de Manizales, y la Empresa de Renovación Urbana de Manizales. En caso que no se suscriba dicho convenio el Proyecto San Sebastián no se ejecutará bajo el esquema de la Fiducia Mercantil de que trata este documento.

**18.4. Proyectos de Vivienda de Interés Social VIS.**

18.5. Formulación de Proyectos de Iniciativa Privada o de terceros. Se trata de casos en los cuales, Propietarios de Predios ubicados en el área del Macroproyecto o terceros en condiciones diferentes presenten propuestas de desarrollos de proyectos que deseen llevarlos a cabo con aportes al patrimonio autónomo o bajo esquemas de asociación. En este grupo se incluyen proyectos de Vivienda de Interés social VIS.

**CAPÍTULO VIII**  
**EJECUCION DE LOS RECURSOS:**

**CLAUSULA DECIMO NOVENA** - La ejecución de los recursos a través de la presente figura de la Fiducia Mercantil se llevara a cabo teniendo en cuenta que para efectos de su ejecución, se consideran dos grandes componentes: I. **EJECUCION DE RECURSOS RELACIONADOS CON EL PROYECTO VIVIENDA VIP.** II. **EJECUCION**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

51

**DE RECURSOS RELACIONADOS CON LA ADQUISICION Y HABILITACION DE SUELO CON PROYECTOS ESTRATEGICOS (LO CUAL INCLUYE PROYECTOS DE VIVIENDA VIS) Y DE RENOVACION URBANA.**

Dada la configuración de esos dos grandes componentes, cada componente comprende su ejecución en varias fases tal como se señala más adelante.

Para estos efectos se ha contemplado la constitución de dos modalidades de contratos de fiducia mercantil, con fideicomitentes diferentes pero con finalidades complementariamente ligadas entre sí todo a efecto de definir y delimitar responsabilidades no solo en el manejo de los recursos, sino además en la ejecución de las distintas etapas del cada proyecto.

**19.1. Descripción general del esquema de Patrimonios Autónomos:**

1. El primero que denominaremos PATRIMONIO MATRIZ, cuyo objeto y finalidad es: 1. recibir los recursos provenientes de todas las fuentes: 1.1. De la ERU con destino a componente de Vivienda VIP, según resolución de asignación que expida FONVIVIENDA y convenio interadministrativo suscrito entre FONVIVIENDA EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES; 1.2. De INFIMANIZALES para la adquisición de suelo y ejecución de proyectos Estratégicos y de Renovación Urbana, 2. Previa definición y decisión de la Junta del Fideicomiso y en los términos que dicha Junta señale, transferir los recursos a los Patrimonios Autónomos subsidiarios o derivados y efectuar los pagos a terceros que se requieran. 3. Suscribir, como vocera del patrimonio autónomo, los contratos de asesorías, crédito, consultorías, estudios y demás para el desarrollo de las actividades de que trata la PRIMERA FASE de la ejecución de recursos, descrita más adelante. Todo lo anterior conforme a instrucciones y decisiones de la Junta del Fideicomiso.

En este PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ se abrirán tantas Subcuentas como sean necesarias:

- A. Una Gran Subcuenta (de nominada Subcuenta general INFIMANIZALES) donde se lleve la contabilidad de todos los recursos provenientes de dicho Fideicomitente, la cual a su vez tendrá las siguientes Subcuentas:
  - a. Subcuenta específica para recibir el flujo de recursos monetarios de INFIMANIZALES,
  - b. Subcuenta específica para recibir el inmueble Galerías;
  - c. Subcuenta específica para recibir el inmueble terminal de Transporte;

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

52

d. Subcuenta específica para recibir inmueble Baja Sulza.

Todos los anteriores recursos destinados a la gestión y adquisición de predios de la zona mixta y de otras áreas, así como para pagar gastos de administración del proyecto (coordinación, administración, actividades gerenciales y demás que se requieran), gastos financieros, servicio de la deuda, imprevistos y demás relacionados con el proceso).

e. Una Subcuenta para recibir los recursos de la ERU, conforme a la Resolución de asignación que expedirá Fonvivienda con destino a la gestión de predios para el Proyecto de Vivienda VIP, subcuenta que denominaremos Subcuenta VIP.

f. Una subcuenta para recibir los recursos de la Empresa de RENOVACIÓN Urbana de Manizales diferentes a los señalados en el literal anterior.

2. Un segundo Patrimonio Autónomo que recibirá los predios adquiridos de la subcuenta del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ denominada subcuenta VIP y los recursos adicionales para la ejecución de este proyecto, a este lo denominaremos indistintamente PATRIMONIO AUTONOMO VIP o PAVIP. En este PAVIP, se llevará a cabo el desarrollo del proyecto conforme se describe más adelante.

NOTA: A los demás Patrimonios Autónomos subsidiarios o derivados los denominados bajo los números 2, 3 y siguientes y los denominaremos, indistintamente, Patrimonios Autónomos Subsidiarios o Patrimonios Autónomos Ejecutores o por sus números en orden de constitución: PA2, PA3 etc.

Estos patrimonios autónomos subsidiarios podrán ser constituidos con la Fiduciaria o con otras Entidades Fiduciarias, conforme a instrucciones de la Junta del Fideicomiso y conforme a los acuerdos con terceros que ingresen como Fideicomitentes y/o beneficiarios de los respectivos patrimonios autónomos.

Una vez agotados los recursos en el PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ de la Subcuenta VIP, constituido el PAVIP e ingresados los predios con destinación al programa de vivienda, FONVIVIENDA dejará de participar con voz y voto en el PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ; en dicho patrimonio perderá la calidad de Beneficiario e ingresará al PAVIP como beneficiario con voz y voto. En este PAVIP será fideicomitente el PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ y se denominarán ADQUIRENTES, los hogares beneficiarios del programa de Vivienda VIP.



3-1



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

53

Entre tanto, el PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, seguirá integrado con La Empresa de Renovación Urbana como Fideicomitente beneficiario y el Instituto de Fomento y Desarrollo de Manizales como Fidelcomitente y beneficiario; posteriormente se podrá constituir un tercer Patrimonio Autónomo (PA2), o varios de la misma naturaleza, el (los) cual (es) nacerá (n) a la vida jurídica en forma subsidiaria, vale decir, una vez se cumpla en el patrimonio autónomo matriz (PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ) con las actividades, de la manera que más adelante se describe.

Ahora bien, dado que el objeto de los patrimonios autónomos subsidiarios serán de administración inmobiliaria, (PAVIP, PA2, PA3 etc.), en dichos patrimonios autónomos se transfiere un bien inmueble a la entidad fiduciaria en el contexto de un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y por la Junta del Fideicomiso para que, posteriormente, la Entidad Fiduciaria transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiados del mismo contrato.

Igualmente, en el caso de los predios que se adquieren con recursos del INFIMANIZALES, sobre los cuales se construirá El Par Vial Avenida Colón, y que se enajenan de conformidad con las instrucciones de la Junta del Fideicomiso con el voto favorable de INFIMANIZALES, dichos predios los debe transferir del Patrimonio Autónomo Matriz al Municipio de Manizales, la entidad Fiduciaria, conforme a instrucciones de dicha Junta del Fideicomiso. De la misma manera, pero con diferentes destinatarios, se procederá con los demás predios y recursos del Patrimonio autónomo matriz.

**19.2. EJECUCION DE RECURSOS RELACIONADOS CON EL PROYECTO VIVIENDA VIP**

Recursos para la gestión y adquisición de Suelo para los Proyectos de Vivienda Prioritaria, recibidos del rubro de Macroproyectos de FONVIVIENDA para la ejecución de la Unidad de Ejecución Urbanística No. 2 La Avanzada del Macroproyecto, recursos que, a efectos del contrato de Fiducia se ejecutarán de acuerdo a las instrucciones impartidas por Junta del Fideicomiso.

Para efectos de su ejecución, estos recursos se manejaran a través de la subcuenta del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ (Subcuenta VIP) de tal manera que se garantice la ejecución de la Unidad de Ejecución Urbanística No. 2 definida en la Resolución No. 1453 de 2009.

En el desarrollo de las fases Primera y Segunda, el Patrimonio Autónomo Matriz por Intermedio de la sociedad Fiduciaria suscribirá un acuerdo con el tercero, persona

3-1-14.775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

54

jurídica que resulte seleccionada a fin que dicha Empresa realice las actividades de Gerencia del proyecto VIP, en los términos que se acuerde, todo, conforme a instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

Una Vez constituido el PAVIP, sustituirá al PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ en el contrato de Gerencia del proyecto VIP con el tercero contratado.

**19.2.1. PRIMERA FASE GESTION, ADQUISICION DE SUELO:**

1. Con la disponibilidad de recursos en la sub cuenta VIP del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, se acordará el inicio del proceso de adquisición de predios, el cual será llevado a cabo por La Alcaldía municipal de Manizales o por quien esta señale, utilizando los mecanismos legales pertinentes.
2. Iniciado el proceso de adquisición de predios, los recursos provenientes de Fonvivienda y los demás recursos provenientes de otras fuentes, existentes en sub cuenta VIP del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, se trasladaran a un nuevo patrimonio autónomo (PAVIP) que nacerá o se constituirá para recibir dichos recursos y los predios objeto del proceso de adquisición, patrimonio autónomo destinado específica y exclusivamente para la ejecución de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario de tal manera que se garantice la ejecución de la Unidad de Ejecución Urbanística No. 2.  
  
En este nuevo patrimonio autónomo será Fideicomitente el PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ y participara con voz y voto Fonvivienda.
3. En esta fase se lleva a cabo la gestión para hacer efectivas las demás fuentes de financiación del proyecto, que como normatividad nacional o municipal, puedan ser aplicadas a la ejecución del Macroproyecto en su componente de Vivienda VIP, para ejecución de la Unidad de Ejecución Urbanística No. 2 de tal manera que, a través de este nuevo patrimonio autónomo se concentre el flujo de gasto de recursos mediante las estructuras de manejo financiero propias del patrimonio autónomo constituido bajo disposiciones mercantiles.
4. En esta fase se llevará a cabo las actividades de diseño; obtención de licencias de construcción; proyección de presupuestos; desenglobe y división material del inmueble, incluyendo áreas de cesión de equipamiento urbano y ecológico y demás que sean necesarias.
5. En esta fase conforme al convenio Interadministrativo suscrito entre Fonvivienda y el Municipio de Manizales, corresponde a la Alcaldía o a quien esta designe, velar por



3 - 1 - 14775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

55

la eficiencia en la Postulación y manejo integral del los subsidios que se destinen para la unidad de ejecución urbanística número dos, La Avanzada, definida en la resolución 1453 de 2.009.

6. Los mecanismos relacionados con los recursos provenientes de Fonvivienda para su proceso de individualización a favor de las Familias que resulten beneficiadas con los subsidios, son los señalados en el convenio Inter administrativo suscrito con dicha entidad.

**19.2.2. SEGUNDA FASE – CONSTRUCCION Y GESTION INMOBILIARIA:**

1. Previo concepto favorable del Gerente del Proyecto VIP, La Junta del Fideicomiso tomará la decisión de iniciar la segunda Fase o Fase de Construcción, ejecución y entrega de unidades de vivienda a los hogares beneficiarios del programa. La Junta del Fideicomiso podrá separarse del concepto del Gerente del Proyecto VIP o tomar decisiones en el caso en que este no rinda o se niegue a conceptuar del mismo.
2. En esta fase, la Junta del Fideicomiso definirá las reglas e instrucciones para que, previo proceso de selección por la Gerencia del Proyecto VIP, la Entidad Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio autónomo suscriba los contratos para la elaboración o ajuste de los estudios, diseños, términos, presupuestos definitivos y demás que permitan la obtención de las licencias, aprobaciones y/o permisos necesarios para la iniciación de obras.
3. Igualmente, en esta fase la Junta del Fideicomiso definirá las reglas e instrucciones para que, previo proceso de selección por la Gerencia del Proyecto VIP, la Entidad Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio autónomo suscriba los contratos para la construcción de las obras de urbanismo, las viviendas y acciones de espacio público que se realizaran por el patrimonio autónomo conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso. Las viviendas serán entregadas en calidad de subsidio en especie a los hogares seleccionados, conforme al decreto 3450 de 2.009 mediante el cual el Gobierno Nacional reglamento la asignación de Subsidio Familiar de Vivienda en Especie vinculado a Macroproyectos o conforme a las normas que lo complementen o adicionen definiendo los montos de subsidio y los procedimientos y trámites específicos.

En todo caso, conforme al convenio Inter administrativo suscrito entre Fonvivienda – Municipio de Manizales – ERU- relacionado con el subsidio de vivienda vinculado a Macroproyectos, Fonvivienda procederá a individualizar los recursos que se aporten al Macroproyecto de Interés Social Nacional del Centro Occidente de Colombia San

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

José", en el municipio de Manizales, Departamento de Caldas, para que los recursos aportados por FONVIVIENDA puedan ser convertidos en subsidios familiares de vivienda y asignados a los hogares que cumplan con las condiciones definidas en la ley y en el reglamento expedido para tal efecto.

**19.3. EJECUCIÓN DE RECURSOS RELACIONADOS CON PROYECTOS ESTRATEGICOS Y DE RENOVACION URBANA**

Teniendo en cuenta que, entre los objetivos y estrategias de la resolución que adopta el Macroproyecto, se encuentra el de Priorizar los recursos para llevar a cabo operaciones estratégicas de integración urbana y regional, que corresponde a la administración acometer la ejecución y financiación de proyectos estructurantes y que se requiere el aporte de recursos adicionales para ejecutar los procesos de urbanización y edificación propios del Macroproyecto, la ejecución de recursos para estos proyectos se realizará de la siguiente manera:

**19.3.1 PRIMERA FASE**

Para efectos su ejecución, estos recursos (los aportados en dinero y en especie – predios y demás) que ingresan inicialmente por cuenta de INFIMANIZALES, se manejarán a través de una subcuenta del Patrimonio Autónomo Matriz.

1. Con la disponibilidad de recursos en la sub cuenta del Patrimonio autónomo se acordará el inicio del proceso de gestión y adquisición de predios, el cual será llevado a cabo por La entidad que designe la Junta del Fideicomiso, utilizando los mecanismos legales pertinentes.
2. Iniciado el proceso de adquisición de predios, los predios que se adquieran ingresarán a la subcuenta del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ previamente abierta para recibir dichos predios, destinados para la ejecución de los proyectos de que trata el número II y para su enajenación en el estado y fase del proyecto en que se encuentren conforme a decisión de la Junta del Fideicomiso.
3. En esta fase, la Junta del Fideicomiso definirá las reglas e instrucciones para que, previo proceso de selección por la instancia que señale dicha Junta, la Entidad Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio autónomo suscriba los contratos para la elaboración o ajuste de los estudios de mercado, presupuestos, flujos de caja, pre factibilidades, factibilidades, diseños, todo relacionado con los componentes técnicos, financieros, económicos jurídicos y sociales referentes a:

*BC*

*J*

*RE*



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

1 - 14 775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**



57

- a. La formulación integral general del desarrollo del Macroproyecto en sus componentes de desarrollo Urbano; definición de operaciones estratégicas; Estrategia de gestión; estrategia Financiera y de financiación; estrategia de Proyectos y de negocios, formulación que comprenderá aspectos técnicos, financieros y Jurídicos, entre otros.
- b. La Formulación integral de **proyectos estructurantes** tomando como base las **Piezas Intermedias de Planificación PIP** o formulando y gestionando nuevas PIP ante la secretaria de Planeación del Municipio.
- c. La formulación de proyectos de **urbanización y edificación propios del macroproyecto.**
- d. Los estudios de Prefactibilidad (con sus componentes, censos socioeconómicos; estudios de mercado, articulación de cadenas económicas, presupuestos, flujos de caja, y demás necesarios para el desarrollo del proyecto y estudios de factibilidad sobre proyectos destinados a desarrollos comerciales, de servicios, de producción industrial que permitan establecer la factibilidad del respectivo proyecto etc.; En estos estudios se presentara una propuesta sobre las fases en que se desarrollara el respectivo proyecto.
- e. La Formulación de Piezas intermedias de planeación o cualquier otra modalidad que permita ejecutar actuaciones urbanísticas.
- f. Estudios sobre modelos de gestión y de financiación de proyectos a. de iniciativa del Patrimonio autónomo y ejecución exclusiva con recursos provenientes de INFIMANIZALES o con ejecución con recursos provenientes tanto de INFIMANIZALES como de terceros, públicos o privados mediante esquemas de asociación; b. de iniciativa de terceros con recursos de terceros que se incorporen al patrimonio autónomo; c. preventas y demás que defina la Junta del Fideicomiso y los grados de participación y compromiso del patrimonio autónomo en el desarrollo de los respectivos proyectos.
- g. En el caso que, presentado el estudio de Factibilidad, la Junta del Fideicomiso, decida avanzar en la ejecución del respectivo proyecto, en esta fase se llevarán a cabo los actos jurídicos y legales necesarios o para la obtención de recursos, destinados a la realización del proyecto.
- h. En caso que sea necesario para el desarrollo y ejecución de un proyecto específico, la adquisición de suelo adicional, contratar los estudios de títulos,

3-1

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTÍA Y PAGOS.**

58

registros topográficos, estudios de suelos, avalúos, contrato de promesa y escrituración, desenglobes, englobes y demás necesarios.

- i. Igualmente en caso que sea necesario para el desarrollo y ejecución de un proyecto específico, realizar los estudios y propuestas relacionadas con el acompañamiento social al proceso y programa de reasentamiento que se llegue a requerir.

El anterior listado de estudios no es taxativo, no corresponde a un orden cronológico o secuencial obligatorio y, conforme a la naturaleza y condiciones del respectivo proyecto el conjunto de estudios señalado (excepto por los estudios de mercadeo, pre factibilidad y de factibilidad) no constituye prerrequisito obligatorio para que la Junta del Fideicomiso defina el paso a la Segunda Fase del respectivo proyecto.

4. En el caso que se decida en el respectivo proyecto, avanzar a fase de construcción y comercialización, en esta primera fase se contratarán los estudios de diseños a que haya lugar.
5. Contratados los estudios de diseños, se contratara igualmente la interventora de diseños.
6. En el caso que se decida en el respectivo proyecto, avanzar a fase de construcción y comercialización previo al inicio de la Segunda Fase se requiere de la obtención de las licencias, aprobaciones y/o permisos necesarios para la iniciación de obras. Igualmente se requiere que el respectivo proyecto haya alcanzado el punto de equilibrio en los términos definidos por la Junta del Fideicomiso con base en recomendación del estudio respectivo (factibilidad etc.) y/o previa recomendación del gerente de Proyecto si existiere un gerente asignado al respectivo proyecto en ese momento.
7. En el caso señalado en el número anterior, en esta Primera Fase se podrá dar inicio a procesos de comercialización conforme a directrices y decisiones de la Junta del Fideicomiso previa elaboración de proyecto y/o plan de comercialización que al efecto presente el gerente de Proyecto si existiere un gerente asignado al respectivo proyecto en ese momento.
8. En cualquier momento, en esta fase, la Junta del Fideicomiso, con el voto favorable del Fideicomitente INFIMANIZALES, podrá decidir que para el desarrollo y ejecución de un proyecto específico previamente aprobado por la Junta del Fideicomiso, se constituya un nuevo patrimonio autónomo que nacerá o se constituirá de conformidad con decisión e instrucciones de la Junta del Fideicomiso. En este nuevo patrimonio autónomo podrán ingresar otros fideicomitentes y/o beneficiarios de conformidad con la estructura económica y jurídica del respectivo proyecto. Los términos y condiciones de la relación



3-1E14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

contractual con la sociedad Fiduciaria (objeto, remuneración etc) para estos nuevos patrimonios autónomos se acordaran y pactaran de manera separada. En todo caso, conforme a las características del respectivo proyecto, conforme a decisión de la Junta del Fideicomiso y conforme a acuerdos con terceros, el respectivo patrimonio autónomo se podrá constituir bajo contratos de Fiducia Mercantil con otras entidades Fiduciarias.

- 9. De los recursos incorporados a la subcuenta del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, a nombre de INFIMANIZALES, una porción, conforme a presupuesto que apruebe por la Junta del fideicomiso se destinará a asumir los pagos de los estudios, asesorías, consultorias, auditorias que se requieran en desarrollo de la Fase Uno y, posteriormente la Junta del Fideicomiso establecerá la fuente de los recursos para acordar la modalidad y monto de remuneración de las Gerencias de los Proyectos específicos y de los costos y gastos inherentes a dichos proyectos.
- 10. La Junta del Fideicomiso, podrá tomar decisiones para que el respectivo proyecto se realice en su totalidad o por etapas.

**19.3.2 SEGUNDA FASE – CONSTRUCCION Y GESTIÓN INMOBILIARIA:**

- 1. Una vez se alcance el punto de equilibrio determinado con base en el presupuesto y flujo de caja detallados elaborados por la Gerencia del respectivo Proyecto y, adicionalmente, obtenidas las licencias de urbanismo, construcción y estudio de títulos favorables sobre los inmuebles recibidos en fiducia y, una vez que se cumplan los requisitos previamente definidos por la Junta del Fideicomiso (previo concepto favorable del Gerente del Proyecto Designado por dicha Junta), la Junta tomará la decisión de dar inicio a la Segunda Fase del respectivo proyecto. No obstante, el concepto de la Gerencia del Proyecto o la negativa a rendir concepto, no será obligatorio para la Junta del Fideicomiso.
- 2. En esta fase, se continuara con los procesos de comercialización iniciados en la Primera Fase y se continuara con las todas las actividades relacionadas con el proceso constructivo y comercializador y las que aún estén pendientes de concluir iniciadas en la Primera Fase.
- 3. Igualmente se llevaran a cabo estudios específicos recomendados por la gerencia del proyecto y/o decididos por la Junta del Fideicomiso, para lo cual se procederá a la contratación respectiva.
- 4. Ejecutado el respectivo proyecto se realizará la liquidación de cuentas y se procederá a los reembolsos de capital conforme a las instrucciones de la respectiva Junta del Fideicomiso. En el caso de INFIMANIZALES los reembolsos a su favor se harán a la subcuenta a su nombre del Fideicomiso inicial o directamente a nombre de INFIMANIZALES, conforme a las instrucciones que al efecto imparta la Junta del Fideicomiso del patrimonio autónomo del respectivo proyecto, salvo en el caso que los recursos correspondientes a dichos reembolsos se hayan utilizado como garantía o





3-1-2017

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

apalancamiento de algún otro proyecto incubado en el o los patrimonios autónomos originados en el contrato de Fiducia Inicial.

**CLAUSULA VIGESIMA – RECURSOS PARA LA GENERACION DE SUELO Y PARA EJECUTAR LOS PROYECTOS:**

- Aportes de Infimanizales – Flujo de Recursos conforme a documento de Vigencias Futuras y/o la cesión de los derechos económicos.
- Aportes de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales (originados en recursos propios y originados en recursos con base en convenio inter administrativo de FONVIVIENDA – MUNICIPIO DE MANIZALES – EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES.
- Rendimientos generados por los recursos del Fideicomiso.
- Cualquier otra fuente que indique la Junta del Fideicomiso.
- Ingresos por ventas de inmuebles y de unidades Inmobiliarias.

**20.1. FUENTES DE RECURSOS CON DESTINO A PROGRAMA VIP:** Con destino al Patrimonio autónomo para desarrollar y ejecutar los proyectos de vivienda VIP, inicialmente ingresaran al patrimonio autónomo recursos que aportara LA ERU con base en convenio Interadministrativo con el Municipio de Manizales y Fonvivienda al Macroproyecto (conforme a los términos del convenio Inter administrativo) para habilitar suelo en la Avanzada, posteriormente ingresaran los recursos provenientes del municipio, otros aportes de la Nación, los recursos originados en subsidios para los hogares que resulten beneficiarios a través de otras boletas concursables de que trata el Decreto 2190 de 2.009 y demás normas que regulen la materia para Macroproyectos y los demás aportes de dichos de dichos hogares.

**20.2. FUENTES DE RECURSOS con Destino al Patrimonio autónomo para gestión y adquisición de suelo y para promover nuevos desarrollos integrales:**

**20.2.1 Recursos que aportará INFIMANIZALES para ser reintegrados posteriormente con sus rendimientos:** Para estos efectos INFIMANIZALES, actúa como inversionista y financiador y por este motivo ingresará como FIDEICOMITENTE DEL MACROPROYECTO y Beneficiario.

**20.2.2. Recursos Monetarios originados en Futuras aprobadas y/o la cesión de los derechos económicos:** Para el ingreso de estos recursos, INFIMANIZALES procederá a transferir al PATRIMONIO AUTONOMO vigencias futuras y/o derechos económicos mediante una carta de instrucción irrevocable a favor del PATRIMONIO AUTONOMO y a cargo de INFIMANIZALES que se pagaran en concordancia con los lineamientos de la carta de instrucciones..A cambio de estas



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

ICONT



CERTIFICADO  
ISO 9001  
Certificado No. 51

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

61

vigencias futuras y/o derechos económicos y demás aportes, INFIMANIZALES recibirá los derechos Fiduciarios equivalentes.

Este flujo de recursos, así como los demás recursos que aporte INFIMANIZALES, se destinarán: A. A la gestión y adquisición de predios tales como: a. Con destino al Par Vial Avenida Colón; b. Predios de la Zona Mixta; c. Predios de otras áreas con destino a los proyectos que, conforme a los estudios de mercado y de prefactibilidad, se aprueben por la Junta del Fideicomiso); B. Para pagar gastos de administración del proyecto (coordinación, administración, actividades gerenciales y demás que se requieran), gastos financieros, servicio de la deuda, imprevistos y las demás erogaciones que la Junta del Fideicomiso autorice).

**20.2.3. Aportes en especie para su desarrollo:**

- a. **Predio Baja Suiza:** Este denominado PREDIO BAJA SUIZA está compuesto por un conjunto de predios adyacentes entre sí. Su determinación cabida, linderos, valor etc., se establecerán al momento de su transferencia al patrimonio autónomo.
- b. **Terminal de Transporte:** Su determinación cabida, linderos, valor etc. se establecerán al momento de su transferencia al patrimonio autónomo.
- c. **Galerías:** Su determinación cabida, linderos, valor etc. se establecerán al momento de su transferencia al patrimonio autónomo.

Estos inmuebles los transferirá INFIMANIZALES al Patrimonio Autónomo, con posterioridad y luego que se obtengan los avalúos comerciales de los mismos a efecto de establecer el valor por el cual se transferirán.

Todos los recursos y predios que se adquieran con Recursos de INFIMANIZALES y/o los que aporta directamente servirán de base para los procesos de estructuración financiera de los proyectos que se planteen realizar bajo el Patrimonio autónomo en los términos que señale Junta del Fideicomiso con destino a ser enajenados con el plus valor que adquieran dentro del desarrollo del Macroproyecto o podrán servir para participar bajo esquemas asociativos con terceros para desarrollos inmobiliarios y posterior comercialización o podrán ser utilizados para desarrollos de proyectos, para luego, reintegrar la totalidad de dichos aportes a INFIMANIZALES con los rendimientos generados por el desarrollo y ejecución del Macroproyecto, todo conforme a las decisiones Junta del Fideicomiso con el voto favorable del Fideicomitente INFIMANIZALES.

3-1-14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

62

En consecuencia, INFIMANIZALES ingresa sus aportes al Patrimonio autónomo como fideicomitente posterior y Beneficiario y recibe derechos fiduciarios que representen sus activos en el patrimonio autónomo.

**20.2.4. Recursos Originados en otras Fuentes:** Consecución de recursos a través de estructuración Financiera al interior del Patrimonio autónomo para generar nuevos recursos con la participación de sector privado y esquemas de financiación, conforme se apruebe por la Junta del Fideicomiso. En estos esquemas de financiación y de crédito, igualmente podrá participar INFIMANIZALES.

Los aportes de los recursos y activos adicionales, se llevaran a cabo conforme a instrucciones de los Fideicomitentes y en los momentos que los mismos señalen.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El monto de los aportes en las cuantías y predios podrá ser diferente al que se acaba de señalar.

**PARAGRAFO SEGUNDO: DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS.** Para el desembolso de recursos, La Empresa de Renovación Urbana de Manizales e INFIMANIZALES, informaran a la Fiduciaria las fechas y cuantías de dichos recursos con destino al patrimonio autónomo una vez perfeccionado el presente contrato y aprobación de las garantías pactadas.

**20.2.5. Fondo de estabilización:** Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, LA FIDUCIARIA destinará parte de los recursos obtenidos para el desarrollo del PROYECTO, a la conformación de un Fondo de estabilización que se destinará a cubrir las contingencias del proyecto que defina la JUNTA DEL FIDEICOMISO, cuyo valor será del 5% del valor total del costo proyectado de la obra y cuyas fuentes serán:

- El cien por ciento (100%) de los rendimientos financieros que generen los recursos del FIDEICOMISO.
- El 5% de los pagos que efectúen los Adquirentes de Unidades Inmobiliarias.

Dicho fondo se alimentará de los ingresos del Fideicomiso antes mencionados que se produzcan durante la SEGUNDA FASE. Una vez alcanzado el monto máximo del Fondo de Contingencias, los recursos mencionados se destinarán a atender los costos y gastos del proyecto.

Si los recursos correspondientes a este Fondo no se requieren durante la vigencia del presente contrato, a su liquidación serán entregados a los FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación.



14775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**



63

**CLAUSULA VIGESIMO – COSTOS APROXIMADOS MÁS NO DEFINITIVOS DE LOS PROYECTOS:**

Conforme al artículo 33 de la resolución 1453 de 2.009: ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL MACROPROYECTO. Se estima que el Macroproyecto de Interés Social Nacional del Centro Occidente de Colombia - San José, en cuanto a los componentes que a continuación se señalan (lo cual no incluye la estructuración desarrollo y ejecución de otros proyectos), tendrá un costo aproximado de \$ 251.045 millones (precios constantes de 2009), distribuidos así:

(Mill.\$ Constantes de 2009)

Primero: para adquisición de suelo (incluye Procesos de Enajenación Voluntaria y/o expropiación) ...	\$ 123.482.000.000
Habilitación Suelo Avanzada (para VIP).....	14.938.000.000
Construcción Avenida Avenida Colón .....	43.484.000.000
Servicios Públicos .....	26.702.000.000
ADMINISTRACION DEL PROYECTO 2% .....	3.638.000.000
IMPREVISTOS DEL PROYECTO .....4% .....	7.336.000.000
COSTO FINANCIERO – INTERESES .....	31.464.000.000
<b>TOTAL MACROPROYECTO .....</b>	<b>\$ 251.045.000.000</b>

De este gran total, la Administración municipal directamente y a través de los mecanismos legales aplicables realizará la gestión para la construcción del par vial Avenida Colón, contratando todo lo relacionado con su construcción.

De otro, a través del mecanismo de FIDUCIA MERCANTIL – Patrimonio autónomo, se realizará la gestión de adquisición de predios que se requieran para el Par Vial Avenida Colón, para la adquisición de predios de la zona mixta y otros conceptos relacionados con los proyectos derivados del macroproyecto. En consecuencia se estima que el costo asociado al Macroproyecto destinado a la generación de suelo, a través del mecanismo de Fiducia Mercantil (sin contratación de construcción Avenida Colón) será, así:

(Mill.\$ Constantes de 2009)

Primero: para adquisición de suelo (incluye Procesos de Enajenación Voluntaria y/o expropiación)...	\$ 123.482.000.000
Habilitación Suelo Avanzada (para VIP).....	14.938.000.000
Servicios Públicos.....	24.352.000.000
ADMINISTRACION DEL PROYECTO 4%.....	5.188.000.000

3-1-14775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

64

IMPREVISTOS DEL PROYECTO.....2%.....	3.255.000.000
COSTO FINANCIERO – INTERESES.....	5.714.000000
TOTAL MACROPROYECTO a Través de Fiducia Mercantil	176.929.000.000

NOTA. Los límites del 4% y 2% previstos para administración e imprevistos son aplicables única y exclusivamente para la adquisición de suelo del proyecto VIP UE2 Avanzada y para su ejecución. En consecuencia para la estructuración, administración y ejecución en su conjunto de los demás proyectos y actividades que se lleven a cabo a través del esquema de Fiducia Mercantil, estos límites no aplicaran. Dichos proyectos tendrán sus componentes de costos y gastos conforme apruebe la Junta del Fideicomiso.

**CAPÍTULO IX**  
**BENEFICIO FIDUCIARIO**

**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA - DE LA PARTICIPACION DE BENEFICIARIOS EN EL FIDEICOMISO.-** LOS BENEFICIARIOS son las personas naturales o jurídicas a favor de quienes se realizará la administración y ejecución del proyecto y por ende quienes tendrán derecho a percibir el reembolso de los recursos aportados o transferidos al Patrimonio Autónomo y las utilidades o pérdidas derivadas de la ejecución del objeto del Fideicomiso y que por tanto al momento de la liquidación del mismo, recibirán los bienes correspondientes a dichas utilidades si las hubiese en proporción a su porcentaje de participación en el fideicomiso al momento de su liquidación.

En el presente contrato se establece los términos de valoración de la participación de cada BENEFICIARIO, de tal forma que la prorrata de su participación siempre represente el valor de su aporte. Esta condición se ejecutará en desarrollo de los Patrimonios autónomos subsidiarios o derivados que se suscriban.

LOS FIDEICOMITENTES INICIALES Y POSTERIORES que efectúen aportes tendrán simultáneamente la calidad de BENEFICIARIOS y participarán en las utilidades del proyecto. El contenido de los beneficios fiduciarios y la cesión de los mismos se regularán de la siguiente manera:

EL FIDUCIARIO expedirá a los BENEFICIARIOS una certificación de derechos fiduciarios en la cual conste el porcentaje de su participación en el Fideicomiso.

3 - 1 - 14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

65

**21.1. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS:** Los BENEFICIARIOS del contrato de fiducia mercantil tendrán los siguientes derechos económicos: A recibir las utilidades o rentas derivadas de la ejecución de los PROYECTOS en proporción al porcentaje de derechos al beneficio fiduciario de que sean titulares en el momento de liquidar su participación. Podrán recibir sus utilidades en dinero o en su equivalente a área del PROYECTO lo cual se reservarán en el otrosí de vinculación al presente FIDEICOMISO, teniendo en cuenta el porcentaje de derechos al beneficio fiduciario de que sean titulares en el momento de liquidar su participación. A fin de poder mantener debidamente actualizada la información acerca de la composición de BENEFICIARIOS del patrimonio autónomo, LA FIDUCIARIA elaborará un cuadro con soporte en la información contenida en el Registro de BENEFICIARIOS, en el que aparezcan los nombres completos y la identificación de LOS BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO y su participación porcentual en el mismo. El cuadro deberá ser ajustado cada vez que ocurran circunstancias que impliquen cualquier tipo de modificación en la información en él contenida.

Inicialmente, el porcentaje de participación de los FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS será establecido por LA FIDUCIARIA con base en lo que representa en porcentaje el monto de sus aportes al FIDEICOMISO en relación con el valor total de todos los aportes efectuados al FIDEICOMISO por todos los FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS.

El valor de los bienes inmuebles que se aporten al FIDEICOMISO será sustentado en el avalúo comercial de los mismos realizado por una entidad afiliada a la Lonja de propiedad raíz de Caldas y/o CAMACOL, salvo que la JUNTA DEL FIDEICOMISO disponga otra cosa, y constituirá la base para cuantificar la participación de dichos FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS. La participación de los FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS POSTERIORES, dependerá del monto de los recursos que transfieran al FIDEICOMISO.

**21.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS**

Los FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS tienen los derechos consagrados en los artículos 1235 y 1236 del Código de Comercio y las obligaciones reguladas en el presente contrato.

**CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA.- CESIÓN DE LOS DERECHOS Y BENEFICIOS FIDUCIARIOS:** LOS FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS podrán ceder su posición contractual de FIDEICOMITENTES, junto con la cesión de los derechos a los beneficios fiduciarios derivados de la ejecución del presente contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito entre cedente y cesionario y enviado al

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

66

FIDUCIARIO, para su aceptación, en el cual conste expresamente que se cede tanto la posición contractual de FIDEICOMITENTE como el derecho proporcional a percibir los respectivos beneficios fiduciarios, así como el nombre, dirección y teléfono del cesionario para efectos de la actualización e inscripción en los registros de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS por LA FIDUCIARIA, documento que se debe ceñir a las condiciones del presente contrato de fiducia mercantil.

Debe tenerse en cuenta, que la cesión de las posición contractual de FIDEICOMITENTES implica la sustitución contractual del cedente por el cesionario, en las obligaciones y derechos que tal calidad le otorga, de acuerdo con la ley y las estipulaciones del presente contrato. Por su parte la cesión de los derechos al beneficio fiduciario implica que el cesionario adquiere la calidad de BENEFICIARIO del contrato y por ende, el derecho a percibir las utilidades derivadas de la ejecución del contrato, en la proporción de que sea titular al momento de su liquidación.

Las cesiones a que se refiere el presente contrato se sujetarán al siguiente procedimiento:

- 2) El FIDEICOMITENTE – BENEFICIARIO que pretenda ceder su posición contractual y la correspondiente titularidad a percibir derechos fiduciarios, la ofrecerá en primer lugar al FIDEICOMITENTE INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL INFIMANIZALES por conducto de LA FIDUCIARIA, quien le dará traslado inmediatamente y por escrito a fin de que dentro de los cinco días hábiles siguientes al traslado manifieste si tiene interés en adquirirlas. Transcurrido este lapso si EL FIDEICOMITENTE INICIAL acepta la oferta procederá a adquirir la totalidad de la participación ofrecida.
- 3) Si el FIDEICOMITENTE INFIMANIZALES decide renunciar a su derecho de preferencia o lo ejerce parcialmente, la totalidad de la participación ofrecida o la parte no adquirida, será ofrecida por conducto de LA FIDUCIARIA a los demás FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS de orden municipal, en proporción a su participación, quien le dará traslado inmediatamente y por escrito a fin de que dentro de los cinco días hábiles siguientes al traslado manifiesten si tiene interés en adquirirlas. Transcurrido este lapso si alguno, algunos o todos LOS FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS de orden municipal aceptan, la oferta procederán a adquirir la oferta, a prorrata de su participación. En caso de que alguna o algunas de tales entidades no ejerzan su derecho de preferencia este acrecerá a los demás entidades de orden municipal, también a prorrata de su participación.
- 4) Si los FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS de orden municipal deciden renunciar a su derecho de preferencia o lo ejercen parcialmente, la totalidad de la



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

3 - 1

ICOINTE



**CERTIFICAD**  
**ISO 9001**

Certificado No. SC-61

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

67

participación ofrecida o la parte no adquirida, será ofrecida por conducto de LA FIDUCIARIA a los demás FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS, en proporción a su participación, quien le dará traslado inmediatamente y por escrito a fin de que dentro de los cinco días hábiles siguientes al traslado manifiesten si tiene interés en adquirirlas. Transcurrido este lapso si alguno, algunos o todos LOS FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS de orden municipal aceptan, la oferta procederá a adquirir la participación ofrecida, a prorrata de su participación. En caso de que alguno de ellos no ejerza su derecho de preferencia este acrecerá a los demás FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS de orden distrital, también a prorrata de su participación.

- 5) Si los FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS deciden renunciar a su derecho de preferencia o lo ejercen parcialmente, la totalidad de la participación ofrecida o la parte no adquirida, será ofrecida por conducto de LA FIDUCIARIA a terceros inversionistas. En tal evento EL FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO interesado podrá presentar al potencial cesionario a LA FIDUCIARIA y a la Junta del FIDEICOMISO, junto con toda la documentación que el SARLAFT adoptado por LA FIDUCIARIA requiera para la vinculación de nuevos clientes. Una vez estudiada la documentación presentada LA FIDUCIARIA impartirá su aprobación a la eventual vinculación de nuevos Fideicomitentes. Obtenido dicho pronunciamiento, el ingreso del nuevo fideicomitente se someterá a aprobación de la Junta del Fideicomiso, quien deberá pronunciarse al respecto por unanimidad. Ningún nuevo fideicomitente podrá vincularse al proyecto sin la obtención de dichas autorizaciones.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** El precio, el plazo, forma de pago y demás condiciones de la cesión se expresarán en la oferta

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** El derecho de preferencia aquí consagrado a favor del FIDEICOMITENTE – BENEFICIARIO INICIAL, los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, ENTIDADES MUNICIPALES y LOS DEMAS FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, no es negociable,

**PARAGRAFO TERCERO.-** No se podrá ceder en forma independiente el derecho a los beneficios fiduciarios de la posición contractual de FIDEICOMITENTE.

**PARAGRAFO CUARTO.-** Si los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS interesados en adquirir las cuotas discreparen respecto del precio o del plazo, se designarán peritos, conforme al procedimiento que indique la ley para que fijen uno u otro. El justiprecio y el plazo determinados serán obligatorios para las partes. Sin embargo, éstas podrán convenir en que las condiciones de la oferta sean definitivas si fueren más favorables a los presuntos cesionarios que las fijadas por los peritos.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

68

PARAGRAFO QUINTO – No obstante lo señalado en esta cláusula, La Junta del Fideicomiso podrá aprobar una reglamentación diferente para la negociabilidad de los derechos Fiduciarios.

PARAGRAFO SEXTO – La disposición de la presente cláusula sobre obligación de ofrecer previamente a otros Fideicomitentes y los mecanismos señalados, no aplicará para CESIÓN DE LOS DERECHOS Y BENEFICIOS FIDUCIARIOS: Del fideicomitente INFIMANIZALES quien podrá ceder y negociar libremente con terceros.

**CLAUSULA VIGESIMO TERCERA: ADQUIRENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS**

Serán ADQUIRENTES DE UNIDADES INMOBILIARIAS las personas que mediante la celebración del respectivo documento de vinculación al proyecto y el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el mismo, adquirirán dicha calidad respecto a una o varias unidades de los proyectos que se ejecuten hasta la fase de construcción y comercialización. En esta categoría ingresan, igualmente, los Hogares beneficiarios del programa de Vivienda VIP que se lleve a cabo a través del Patrimonio Autónomo VIP (PAVIP)

**CAPÍTULO X**

**GRUPO GERENCIAL – ORGANOS DE CONTROL –GERENCIA DE PROYECTO – DISEÑOS URBANISTICOS – ARQUITECTONICOS Y CONSTRUCCION DE OBRAS**

**CLAUSULA VIGESIMO CUARTA: GRUPO GERENCIAL**, una vez constituido el Patrimonio Autónomo Inicial, La Junta del Fideicomiso designará un grupo de Gerencia en los términos y condiciones que dicha Junta señale:  
Este equipo, se encargará, entre otras actividades de:

- a. Priorizar las actividades y tareas que se requieran para implantar y dar inicio a los procesos relacionados con la PRIMERA FASE del plan de estructuración de desarrollo del Macroproyecto a cargo del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ. (Formulación y propuesta de manual de contratación, esquema organizacional entre otros).

Para estos efectos, dicho equipo identificara y propondrá a la Junta del Fideicomiso los estudios iniciales que se requiera llevar a cabo.



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

3-1-14075



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

69

- a. Recomendara los procesos de contratación iniciales relacionados con los citados estudios.
- b. Será Cuerpo Consultivo de la Junta del Fideicomiso.
- c. Presentará recomendaciones sobre aquellos temas que se requiere para avanzar en el desarrollo de la Primera Fase.
- d. Servirá de Coordinador entre las diferentes líneas de relación entre el PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ y los demás entes: Junta del Fideicomiso; Fideicomitentes, entidades oficiales (Alcaldía, Empresa de Renovación Urbana, INFIMANIZALES, Secretaría de Planeación, Fiduciaria etc.).
- e. Actuará como órgano coordinador de las relaciones entre el PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ y los Patrimonios Autónomos ejecutores (PAVIP, PA2, y los demás que se constituyan etc.); con sus Juntas del Fideicomiso y con los Gerentes de los respectivos proyectos.
- f. Será órgano asesor para el fortalecimiento de las actuaciones jurídicas y financieras a cargo de la Junta del Fideicomiso.
- g. Las demás actividades que señale la Junta del Fideicomiso.  
Para estos efectos, conforme a instrucciones de la Junta del fideicomiso, la Fiduciaria suscribirá los contratos a que haya lugar con cada uno de los integrantes de este Grupo Gerencial.

Cada uno de los integrantes de este equipo Gerencial deberá acreditar experiencia en materias afines a las propias de la naturaleza del Macroproyecto, en aspectos de naturaleza comercial (manejo de Fiducia Mercantil y patrimonio autónomos), procesos de desarrollo y Renovación Urbana, esquemas de asociación público privada, todo, en sus componentes Jurídicos (desde la perspectiva del derecho privado y público), financiero, administrativo, entre otros.

**CLAUSULA VIGESIMO QUINTA - SISTEMA DE CONTROL:** estará integrado por:  
A. una auditoria que al efecto se contratará conforme a instrucciones de la Junta del Fideicomiso y con las funciones y alcance que defina dicha Junta, entre las cuales estará las funciones de auditar el origen, auditar y verificar la existencia de los recursos, en sus cuantías, rendimientos, inversiones, administrados por la entidad Fiduciaria; auditar la circulación origen y destino de los recursos monetarios y no monetarios) que se incorporen al Patrimonio autónomo o que circulen a través del

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

70

mismo; auditar el cumplimiento de los procedimientos y controles aprobados en los respectivos manuales. Los costos que se generen por la aplicación de estos sistemas de control serán con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo. B. Por un manual de procedimientos que se expida y apruebe por la Junta del Fideicomiso. C. Por un manual de controles que se expida y apruebe por la Junta del Fideicomiso. D. Los demás sistemas de control que ordene la Junta del Fideicomiso. E. En la medida que, en la Primera Fase se contraten diseños de obras, en cada caso se contratará la respectiva interventoría de diseños.

Estos sistemas de control se implementaran conforme al cronograma que al efecto establezca la Junta del Fideicomiso.

**CLAUSULA VIGESIMO SEXTA** - Los Patrimonios Autónomos Subsidiarios o derivados que suscriba el Patrimonio Autónomo Matriz deben tener la misma organización de este PATRIMONIO AUTONOMO, excepto en la conformación del Equipo Gerencial que en estos casos actuará como tal el mismo Grupo gerencial del Patrimonio Autónomo Matriz.

Los patrimonios autónomos subsidiarios o derivados que se constituyan para el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios bajo el esquema Fiduciario, actuará como Fideicomitente el Patrimonio Autónomo Matriz que se constituye mediante el presente documento, el cual obrará de acuerdo a las instrucciones y directrices que le imparta su Junta de Fideicomiso.

En cada uno de estos PA ejecutores y con cargo a los recursos del Fideicomiso, existirá adicionalmente:

26.1. Una Gerencia de Proyecto que se contratará en los términos, condiciones y con los alcances que señale la Junta del Fideicomiso respectiva. Dicha Gerencia será la persona natural o jurídica o el consorcio o unión temporal, según el caso, que en desarrollo del respectivo proceso de selección contractual resulte seleccionada como EL GERENTE DEL PROYECTO, el cual será el ente encargado de la gestión administrativa, financiera, técnica y jurídica del PROYECTO con los alcances, funciones y obligaciones y dentro del marco de los términos contractuales que se acuerden con cada Gerencia de acuerdo con la naturaleza del proyecto.

26.2. Un Interventor: Que será la persona natural o jurídica, seleccionada para ejercer la Interventoría Técnica, Administrativa y Financiera del respectivo Proyecto de Construcción contratada por el FIDEICOMISO, con base en las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.



3. 1. 14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

71

**CLAUSULA VIGESIMO SEPTIMA - DISEÑOS URBANISTICOS - ARQUITECTONICOS Y CONSTRUCCION DE OBRAS.**

En los casos que conforme a decisión de la Junta del Fideicomiso se decida emprender un proyecto inmobiliario y de construcción. Los diseños urbanísticos y los arquitectónicos de los proyectos específicos de edificación, así como los planos constructivos y acompañamiento de obra serán contratados por EL FIDEICOMISO con una persona natural o jurídica, o consorcio o unión temporal, conforme a proceso señalado en el manual de contratación y contratado por LA FIDUCIARIA a nombre del presente fideicomiso, previo cumplimiento del procedimiento SARLAFT adoptado por la Fiduciaria. De la misma manera se procederá con la contratación del constructor de las obras. Los costos, gastos de esta contratación serán con cargo a los recursos del fideicomiso.

CONTENIDO

Parágrafo. La Fiduciaria no tendrá responsabilidad en la ejecución del proyecto inmobiliario y de construcción que se contrate por instrucción de la Junta del Fideicomiso.

RESPONSABILIDAD

**CAPÍTULO XI**

**COSTOS, GASTOS, VALOR DEL CONTRATO - REMUNERACION - IMPUESTOS**

**CLAUSULA VIGESIMO OCTAVA -** LA FIDUCIARIA atenderá los desembolsos y pagos a favor de terceros relacionados con el proyecto en los términos señalados en el reglamento dado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, todo dentro de los términos señalados por la ley para los contratos de fideicomiso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. VALOR DEL CONTRATO Y REMUNERACIÓN FIDUCIARIA:** La Fiduciaria recibirá como remuneración por su gestión la siguiente comisión:

**VALOR DEL CONTRATO.** El valor total del contrato es la suma correspondiente al monto total de la remuneración pactada para el patrimonio autónomo matriz. En cuanto al contrato inmobiliario PAVIP se incluirá la comisión propuesta por la Fiduciaria una vez se suscriba el respectivo contrato, lo mismo aplica en los casos en que se constituyan los patrimonios autónomos inmobiliarios PA2, PA3 etc.

La fiduciaria tendrá derecho a percibir como contraprestación de los servicios prestados en desarrollo de la gestión encomendada, una comisión que corresponderá a la ofrecida en la propuesta económica.

El reconocimiento de la remuneración a la fiduciaria, cubrirá todos los costos en los que vaya a incurrir durante el desarrollo del contrato que surja de la presente

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

72

invitación. Los Fideicomitentes no reconocerán sumas adicionales por concepto de costos administrativos u operativos.

El pago de la remuneración se hará mes vencido con cargo a los recursos incorporados al patrimonio autónomo y destinados para este efecto, previa presentación mensual del informe del Fideicomiso.

Para el último pago se requerirá además la presentación del proyecto de acta de liquidación del contrato y los informes finales contenidos en los presentes términos de invitación privada.

En consecuencia, la remuneración a favor de la Fiduciaria es la siguiente:

A. En el Patrimonio Autónomo Matriz:

La remuneración de la Fiduciaria corresponderá al resultado de liquidar los porcentajes de que tratan los literales A1 y A2 por el total de precios de escrituración de inmuebles, tal como se señala a continuación.

A.1. El cero punto veinticuatro (0.24%) por ciento del valor de "adquisición" de predios con destino al PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, liquidado sobre el precio del inmueble señalado en la respectiva escritura pública.

A.2. El cero punto cero quince (0.015%) por ciento del valor de "venta o transferencia" (a título oneroso) de predios del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ con destino a terceros, liquidado sobre el precio del inmueble señalado en la respectiva escritura pública.

B. En el Patrimonio Autónomo VIP (PAVIP) que se suscriba quedará establecida la remuneración de la Fiduciaria que corresponderá al resultado de liquidar los porcentajes de que tratan los literales A1 y A2 por el total de precios de escrituración de inmuebles, tal como se señala a continuación.

B.1. El cero punto diez (0.10%) por ciento del valor de "adquisición" de predios con destino al PAVIP, liquidado sobre el precio del inmueble señalado en la respectiva escritura pública.

B.2. El cero punto cuarenta y nueve (0.49%) por ciento del valor de "venta o transferencia" (a título oneroso) de unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, del PAVIP con destino a los hogares beneficiados con el programa VIP del Macroproyecto de la Unidad de actuación Urbanística 2 – La Avanzada, porcentaje liquidado sobre el



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

3 - 1



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

73

precio del inmueble señalado en la respectiva escritura pública.

**PARAGRAFO PRIMERO** Determinadas las sumas líquidas a las cuales corresponde los porcentajes base la liquidación, dichas sumas de remuneración tienen incluido el IVA.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los predios que aporte directamente INFIMANIZALES (de su propiedad) no se consideraran para efectos de liquidación de remuneración en cuanto a su transferencia a favor del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ.

**PARAGRAFO TERCERO:** Dada la estructura de la remuneración Los FIDEICOMITENTES en la fecha de firma del CONTRATO, no requieren entregar a la FIDUCIARIA, certificados de Disponibilidad Presupuestal -CDP- que respalden el pago de la comisión antes mencionada.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El valor correspondiente a la Comisión Fiduciaria será descontado mensual y directamente por la Fiduciaria, de los recursos existentes en el Fideicomiso, previa presentación del informe mensual correspondiente y de la respectiva Factura expedida por la Fiduciaria.

**PARÁGRAFO QUINTO. REAJUSTES** La remuneración que recibirá la fiduciaria con arreglo al presente contrato no estará sujeta a reajuste alguno durante el término de vigencia del contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO. TERMINACIÓN ANTICIPADA:** Para todos los efectos legales y contractuales a que haya lugar, el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA pactan en forma expresa que en caso de pasar dos (2) meses contados a partir del plazo para pagar la(s) factura(s) por concepto de comisión fiduciaria de que trata este literal, el FIDEICOMITENTE no cancela la suma debida, esta situación se entenderá como causal que da lugar a la terminación anticipada IPSO IURE de este contrato, el cual se entenderá terminado de pleno derecho, sin requerirse declaración judicial y sin dar lugar al pago de indemnización alguna, pero sin perjuicio del cobro de la comisión fiduciaria debida junto con los correspondientes intereses moratorios, evento en el cual, constituirá título ejecutivo en el proceso judicial, la copia de este contrato acompañada de prueba sumaria del incumplimiento en el pago de las comisiones fiduciarias.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** Serán Costos a cargo del Patrimonios Autónomo los siguientes:

- Saneamiento de la situación jurídica de los predios que ingresen al fideicomiso.
- Vigilancia y custodia de los predios que ingresen al fideicomiso.
- Defensa judicial, administrativa y constitucional de los predios que ingresen al fideicomiso y en general del objetivo y finalidad del mismo.
- Costos y gastos judiciales que se deriven de la defensa judicial, administrativa y

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

74

constitucional en los predios que ingresen al fideicomiso y en general del objeto y finalidad del mismo.

- Costos y gastos necesarios para la legalización de la transferencia de los predios al fideicomiso.
- Contratación de la gerencia del proyecto, interventorías, consultorías, peritos, evaluadores, abogados, asesores entre otros necesarios para cumplir con el objeto y la finalidad del fideicomiso.

Situaciones especiales:

- De conformidad con el esquema del Macroproyecto, Fiduprevisora S.A en su calidad de vocera titular del (los) patrimonios autónomos que administre (n), no tendrá responsabilidad alguna por la no ejecución de las vigencias futuras y/o la cesión de los derechos económicos que respaldan financieramente el proyecto.
- De conformidad con el esquema del Macroproyecto, Fiduprevisora S.A en su calidad de vocera titular del (los) patrimonios autónomos que administre (n), tendrá responsabilidad de medio y no de resultado en la consecución de créditos.
- De conformidad con el esquema del Macroproyecto, Fiduprevisora en su calidad de vocera titular del (los) patrimonios autónomos que administre (n), no tendrá responsabilidad alguna en la negociación, compra y transferencia de los predios al fideicomiso. Estas actividades estarán en cabeza única y exclusiva del Fideicomitente.

**CAPÍTULO XII**  
**PLAZO DEL CONTRATO**

**CLÁUSULA TRIGESIMA - PLAZO Y VIGENCIA: PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ E INMOBILIARIO - PAVIP**

El plazo de ejecución del contrato que contenga el patrimonio autónomo matriz (PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ) será de diez (10) años y/o por la duración completa del proyecto o proyectos que se lleven a cabo a través del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ y PAVIP, plazo que inicia a partir de la aprobación de las garantías pactadas, por lo que el proponente deberá estar en condiciones de empezar inmediatamente las actividades objeto de la Invitación privada. Este plazo podrá ser modificado mediante otro si al respectivo contrato.

Para el patrimonio autónomo inmobiliario (PAVIP), el término de ejecución será el suficiente para planificar dentro de las fases de ejecución de recursos, los proyectos constructivos a partir de los estudios, presupuestos y cronogramas que se definan en el patrimonio autónomo y en las juntas del Fideicomiso del PAVIP y esto se definirá

74



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

75

en el contrato que se suscriba para el PAVIP.

El plazo para la liquidación del contrato que se suscriba como resultado de este proceso, será de seis (6) meses a partir de su terminación .

Para el (o los) patrimonio (s) autónomo(s) inmobiliario(s) podrá pactarse por un término mayor.

**CAPÍTULO XIII**  
**CESION DEL CONTRATO – SUPERVISION- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA**

**CLÁUSULA TRIGESIMA PRIMERA.- CESIÓN:** La Fiduciaria no podrá ceder ni subcontratar el contrato a persona alguna jurídica, nacional o extranjera, sin previo consentimiento por escrito de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES, pudiendo estos reservarse las razones que tenga para negar la autorización de la cesión. Si la persona a la cual se le va a ceder el contrato es extranjera, debe renunciar a la reclamación diplomática.

**CLAUSULA TRIGESIMA SEGUNDA - SUPERVISION DEL CONTRATO PARA EL PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ (PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ).**

La supervisión, control y seguimiento del desarrollo y ejecución de las obligaciones contempladas en el contrato será realizada por La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES a través de la Junta del Fideicomiso, quien tendrá a su cargo, además de las funciones establecidas en el Manual de Interventoría del las siguientes:

- a) Colaborar con el contratista con miras a la correcta ejecución del contrato.
- b) Exigir el cumplimiento del contrato y de sus especificaciones en todas y cada una de sus partes.
- c) Autorizar los pagos que deban efectuarse al contratista.
- d) Atender y resolver toda consulta sobre posibles omisiones o errores en las especificaciones.
- e) Verificar como requisito para el pago, que el contratista se encuentra a paz y salvo en sus aportes frente a los sistemas de seguridad social en pensión, salud y parafiscales y que los pagos correspondan a lo exigido legalmente.
- f) Todas las demás atribuciones que en el contrato y sus anexos se contemplan.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

76

Para efectos del ejercicio de esta Función, la Junta del Fideicomiso podrá autorizar la contratación de asesores especializados en materias específicas que se requieran.

**CLAUSULA TRIGESIMA TERCERA – RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA E INDEMNIDAD DE LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES E INFIMANIZALES.**

La Fiduciaria en su calidad de vocera y representante del Patrimonio Autónomo y con cargo a los recursos del mismo, mantendrá indemne a la Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES y sólo la Fiduciaria en su calidad de vocera y representante del Patrimonio Autónomo y con cargo a los recursos del mismo, será responsable de todo reclamo de orden laboral, civil o penal, etc., demanda, acción legal y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros ocasionados por ésta durante la ejecución del contrato de fiducia mercantil que da lugar al patrimonio autónomo matriz (PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ), sin que ello implique responder por la ejecución del proyecto.

Como parte de sus obligaciones para mantener la indemnidad de los Fideicomitentes, constituirá y mantendrá vigente la garantía estipulada en el contrato y cumplirá con todos los requisitos que en ella se establecen para hacerla efectiva llegado el caso.

En caso de que se entable un reclamo, demanda o acción legal contra La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad de la FIDUCIARIA, ésta será notificada lo más pronto posible, para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley.

La Empresa de Renovación Urbana de Manizales o INFIMANIZALES a solicitud del contratista podrá prestar su colaboración para atender los reclamos legales y el contratista a su vez reconocerá los costos que estos le ocasionen a La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y a INFIMANIZALES sin que la responsabilidad del contratista se atenúe por esta circunstancia.

Si el contratista no asume debida y oportunamente la defensa de La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES, éstos podrán hacerlo directamente, previa notificación escrita al contratista, y éste pagará todos los gastos en que se incurra por tal motivo. En caso de que así no lo hiciera, La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES tendrán derecho a descontar el valor de tales erogaciones de cualquier suma que adeude al contratista, por razón de este contrato, o a recurrir a la garantía otorgada o a utilizar cualquier otro medio legal.



3 - 1 - 14775



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

77

No obstante lo anterior, se deja en claro que la fiduciaria no debe asumir posición propia cuando se trata de reclamaciones que no comprometen su responsabilidad, sino que surgen en virtud de las instrucciones que se le impartan para el cumplimiento de la finalidad prevista en el acto constitutivo.

**CAPÍTULO XIV**  
**MODIFICACIONES DEL CONTRATO – TERMINACIÓN CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO**

**CLÁUSULA TRIGESIMA CUARTA – MODIFICACIONES Y/O ADICIONES:** El presente CONTRATO puede ser adicionado, modificado o prorrogado por escrito, por mutuo acuerdo de las PARTES y previa aprobación por escrito de la JUNTA DEL FIDEICOMISO y de conformidad con lo señalado por la normatividad legal vigente. No obstante lo anterior, los RECURSOS ADMINISTRADOS solamente pueden ser destinados a lo señalado en el presente CONTRATO.

**CLÁUSULA TRIGESIMA QUINTA – TERMINACIÓN:** El presente CONTRATO se podrá dar por terminado antes del plazo señalado, además de las causas legales, por:

- Vencimiento del término o el de sus prórrogas.
- Por haberse ejecutado completamente el objeto del contrato y Cumplido satisfactoriamente los fines de EL FIDEICOMISO.
- La imposibilidad de cumplir su objeto, declarada en forma unánime por la Junta del Fideicomiso.
- La renuncia de la FIDUCIARIA cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio, una vez queden presentadas las cuentas finales de su gestión que deberá presentar la FIDUCIARIA a los FIDEICOMITENTES y a la JUNTA DEL FIDEICOMISO.
- El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del C. de C. con excepción de las previstas en los numerales 6 y 11 de dicho artículo.
- El acaecimiento de una de las causales de incumplimiento por parte de la FIDUCIARIA establecidas en el presente CONTRATO y dicho incumplimiento es declarado por LA JUNTA DEL FIDEICOMISO.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

78

- Por la insuficiencia y/o inexistencia de recursos para el desarrollo del objeto presente contrato.

**PARÁGRAFO:** En todos estos casos la **FIDUCIARIA** no podrá exigir el pago de indemnización alguna por la terminación anticipada del **CONTRATO**.

**CLÁUSULA TRIGESIMA SEXTA – CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO:** Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 1240 y siguientes del Código de Comercio, constituyen causales de incumplimiento por parte de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

- Actuar en forma negligente en la ejecución de los actos necesarios para la finalidad del presente **CONTRATO**.
- La falta de rendición de cuentas en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.
- Ejecutar acciones que impliquen la unión de los recursos del presente **CONTRATO**, con los propios de la Fiduciaria o con los de otros negocios fiduciarios.
- Invertir o utilizar los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de manera diferente a lo estipulado en el presente **CONTRATO**.
- No actuar diligentemente en cuanto a la defensa de los **RECURSOS ADMINISTRADOS**, contra actos de terceros, del **FIDEICOMITENTE**, siempre y cuando se hayan entregado los recursos necesarios para tal fin.
- La realización de maniobras tendientes al manejo indebido de los **RECURSOS ADMINISTRADOS** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- La negativa a suministrar cualquiera de los informes exigidos en el presente **CONTRATO**.
- La utilización de los **RECURSOS ADMINISTRADOS** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en contravención al orden de prioridades establecidas en el presente **CONTRATO**.
- No renovar oportunamente y en las cuantías y plazos necesarios las garantías de que trata el presente **CONTRATO**.

**CAPÍTULO XV**  
**MULTAS – CLAUSULA PENAL - GARANTIAS**



3 - 1 - 14 77 5

78



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

79

**CLÁUSULA TRIGESIMA SÉPTIMA – MULTAS Y SANCIONES.** Se causarán multas y sanciones a cargo de la FIDUCIARIA, por incumplimiento total o parcial en la ejecución u obligaciones relacionadas con el objeto de este CONTRATO. La aplicación de multas se entiende sin perjuicio de que en el caso de mediar las causales establecidas en el contrato, La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES podrán declarar y hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria. Serán causales para imponer multas: a) Por atraso en la presentación de los documentos para iniciar la ejecución del contrato; La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES aplicarán a la FIDUCIARIA una multa equivalente a dos salarios legales mínimos mensuales vigentes al momento del pago efectivo de la multa por cada día calendario que retarde la presentación de los documentos para iniciar la ejecución del contrato; b) Por mora o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato: Hasta por un valor equivalente a un cuarto de salario legal mínimo mensual vigente al momento del pago efectivo de la multa por cada día calendario de mora o de incumplimiento, sin que se supere el tope de equivalente a cuarenta salarios legales mínimos mensuales vigentes al momento del pago efectivo de la multa, c) Por incumplimiento de la obligación de pago de los aportes al sistema general de seguridad social integral y parafiscales: Se impondrán multas sucesivas de por un valor equivalente a un cuarto de salario legal mínimo mensual vigente al momento del pago efectivo de la multa por cada día calendario de mora o de incumplimiento, sin que se supere el tope de equivalente a cuarenta salarios legales mínimos mensuales vigentes al momento del pago efectivo de la multa, por cada día de mora o de incumplimiento hasta tanto se dé el cumplimiento, previa verificación de la mora mediante liquidación efectuada por la entidad administradora.

Estas multas serán acumulables y se contabilizarán separadamente para cada una de las obligaciones incumplidas y se causan por el simple atraso sin que el La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES tengan que demostrarlo. De manera separada se harán efectivos: la indemnización de perjuicios a que haya lugar y la cláusula penal pecuniaria.

Una vez causadas las multas, La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES las impondrán sin requerimiento alguno.

**CLAUSULA TRIGESIMA OCTAVA – CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.** En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES recibirá una suma equivalente cuatrocientos (400) salarios legales mínimo mensuales vigentes al momento del pago efectivo de la cláusula penal por de incumplimiento del contrato, dejando a salvo la posibilidad en cabeza de La Empresa

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

80

de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES de reclamar por la vía judicial o extrajudicial, los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato. Esta cláusula penal pecuniaria se aplicará sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en el presente documento, de conformidad con la normatividad aplicable a la materia.

La Fiduciaria autoriza expresamente a La Empresa de Renovación Urbana de Manizales y/o INFIMANIZALES con la simple suscripción del contrato, para descontar y tomar el valor de la Cláusula Penal Pecuniaria de que trata esta cláusula, de cualquier suma que se adeude por concepto del contrato, sin perjuicio de hacerla efectiva a través de la garantía constituida.

Para efectos de determinar el monto de las multas y de la cláusula penal pecuniaria, se efectuarán liquidaciones provisionales de las remuneración a favor de la Fiduciaria y, en caso que las sumas pendientes de remuneración a favor de la Fiduciaria no sean suficientes para cubrir el monto de la Cláusula Penal, se podrá demandar Judicialmente el pago de la misma o del respectivo saldo

**PARÁGRAFO.-PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVAS MULTAS Y LA CLAUSULA PENAL:** Una vez que el FIDEICOMITENTE afectado por el incumplimiento detecte que se ha presentado un incumplimiento total o parcial por parte de la FIDUCIARIA, le informará por escrito a la JUNTA DEL FIDEICOMISO. La JUNTA DEL FIDEICOMISO solicitará a la FIDUCIARIA las razones por las cuales considera que se ha presentado dicho incumplimiento y le dará un plazo de cinco (5) días hábiles para que la FIDUCIARIA acepte o rechace el incumplimiento que se le imputa. En caso de no existir oposición por parte de la FIDUCIARIA al incumplimiento que se le imputa, la JUNTA DEL FIDEICOMISO procederá a hacer efectiva directamente la multa que se va a imponer, pudiendo acudir para el efecto entre otros, a los mecanismos de compensación de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, cobro de la garantía, o a cualquier otros medio para obtener el pago.

En caso contrario, si la FIDUCIARIA se opone al incumplimiento que se le imputa deberá exponer las razones que lo llevan a tal oposición y en caso de que la JUNTA DEL FIDEICOMISO las considere válidas, comunicará al FIDEICOMITENTE afectado por el incumplimiento dicha decisión. En caso que la JUNTA DEL FIDEICOMISO, no considere validas las razones de la Fiduciaria hará efectiva las multas por los procedimientos de que trata este contrato.

El agotamiento del procedimiento previsto en el presente parágrafo no podrá afectar de ninguna manera la ejecución del presente CONTRATO.

20



3 - 1 - 1.4.775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

81

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA – GARANTÍAS:** La FIDUCIARIA se compromete a tener y/o constituir, según fuere el caso, las siguientes garantías a través de compañías de seguros cuyas pólizas matrices estén autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así:

**39.1. Póliza Global Bancaria:** Deberá mantener vigente durante todo el plazo del presente CONTRATO y un año más, una póliza global bancaria (Infidelidad y riesgos financieros), cual debe tener una cobertura no inferior a diez mil millones por evento, y/o treinta mil (\$30.000.000.000) millones por vigencia. (Estas sumas podrán ser ajustadas de acuerdo con los desembolsos que se efectúen al patrimonio autónomo en desarrollo del fideicomiso) moneda legal colombiana, esta garantía deberá estar constituida para amparar los activos del Fideicomiso contra los siguientes riesgos:

- a) Actos de falta de honradez, fraudulentos, dolosos y en general actos de infidelidad de sus empleados.
- b) Hurto simple y hurto calificado, engaño, malversación, extravío, desaparición o daño de los activos del Fondo incluyendo los que se produzcan por razón de motines, huelgas, actos terroristas, bien sea que dichos bienes se encuentren en poder de LA FIDUCIARIA o sean objeto de movilización o transporte.

c) Falsificación o adulteración de documentos.

El valor de estas pólizas deberá cubrir en todo momento los activos del FIDEICOMISO en poder de LA FIDUCIARIA de tal manera que si existen siniestros los mismos sean cubiertos de acuerdo con la pérdida máxima probable. Dentro de los primeros quince días de cada semestre LA FIDUCIARIA informará a EL FIDEICOMITENTE INICIAL sobre el valor de las pólizas, sus características y vigencia. Los amparos identificados con los literales a) y b) del presente numeral deben ser otorgados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato y presentados a la Secretaria General de EL FIDEICOMITENTE INICIAL y del FIDEICOMITENTE INFIMANIZALES para su respectiva aprobación. Dentro del mismo plazo deberá remitirse a la Gerencia de cada uno de los Fideicomitentes copia integral de la póliza global que actualmente tiene LA FIDUCIARIA, incluyendo la certificación de la aseguradora que la misma cubre los activos del Fideicomiso en las condiciones que en ellas se señalan. Igualmente deberá remitirse copia de cualquier modificación adición o póliza prórroga de dichas pólizas dentro de los cinco (5) días calendario a la fecha de las mismas. LA FIDUCIARIA deberá reponer las garantías antes mencionadas, cuando por cualquier causa se disminuyere o agotare el valor del amparo durante el término de ejecución del contrato. Así mismo, deberá modificar su vigencia, en el evento en que se efectúen prórrogas al contrato de fiducia.



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**



82

**39.2 Garantía. Unica de Cumplimiento: GARANTIA PARA EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRUCTURADOR (PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ)**

La fiduciaria deberá constituir y mantener actualizada y vigente por todos los días del plazo del contrato, con una compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia y a favor de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales, una GARANTIA ÚNICA a favor de los Fideicomitentes y Beneficiarios, que ampare el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.

La garantía deberá estar expresada en la misma moneda del contrato y deberán amparar los siguientes riesgos:

- a) Cumplimiento y cubrirá también, el pago de la cláusula penal pecuniaria y las multas a que se haga acreedora la FIDUCIARIA, la cual se debe constituir por un valor asegurado mínimo en pesos Colombianos equivalentes a quinientos millones de pesos m/cte (\$500.000.000).

La vigencia será por anualidades prorrogables anualmente por el término del presente CONTRATO y cuatro (4) meses más.

En el evento que proceda alguna indemnización bajo la cobertura del seguro, La FIDUCIARIA se obliga a restituir su valor dentro de los quince (15) días siguientes, so pena de que, además de conferir derecho al FIDEICOMITENTE para terminar el presente CONTRATO, se le exija la cláusula penal pecuniaria y demás indemnizaciones por perjuicios a que haya lugar.

- b) De salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones del Personal que se emplee en la ejecución del CONTRATO, por anualidades prorrogables por el término del presente CONTRATO y tres (3) años más, por un valor asegurado mínimo en pesos Colombianos equivalentes a cuatrocientos millones de pesos m/cte (\$400.000.000) por cada anualidad de vigencia del seguro.
- c) Calidad del Servicio, la cual se constituye por un valor asegurado mínimo en pesos Colombianos equivalentes a cuatrocientos millones de pesos m/cte (\$400.000.000) por cada anualidad de vigencia del seguro.

La vigencia de esta cobertura será por anualidades prorrogables por el término del CONTRATO y cuatro (4) meses más.

PARÁGRAFO: Las garantías deben ser aprobadas por LA FIDEICOMITENTE ERU. Será obligación de la Fiduciaria, prorrogar las pólizas.

**CAPÍTULO XVI**



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE  
ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.

83



### INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** La FIDUCIARIA declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad constitucional o legal para la celebración de este CONTRATO.

**PARAGRAFO: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES SOBREVINIENTES.** Si llegare a sobrevenir inhabilidad e incompatibilidad en LA FIDUCIARIA, éste cederá el contrato previa autorización escrita de EL FIDEICOMITENTE INFIMANIZALES.

### CAPÍTULO XVII RESOLUCION DE CONFLICTOS

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA - RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** En caso de que surjan diferencias entre las PARTES por razón o con ocasión del presente CONTRATO, serán resueltas por ellas mediante negociación directa, la amigable composición o conciliación. Para tal efecto, las PARTES dispondrán de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

Toda controversia relativa a este CONTRATO, que no pueda resolverse en la forma antes establecida, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal funcionará en Manizales, y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Manizales, sujetándose a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 ó Estatuto Orgánico de los Sistemas Alternos de Solución de Conflictos, al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manizales y demás normas concordantes o que los sustituyan.
2. Estará integrado por un (1) árbitro del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Manizales. El árbitro será designado por acuerdo entre las PARTES y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE  
ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

84

hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el nombre a la otra, será designado por la Cámara de Comercio de Manizales.

3. El Tribunal decidirá en derecho.
4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

**CAPÍTULO XVIII**  
**LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO**

**CLÁUSULA CUADRAGESIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

Al terminar el contrato de fiducia por cualquier causa, el patrimonio autónomo será objeto de un proceso de liquidación que se prolongará por un término no superior a cuatro (4) meses. En este período de liquidación LA FIDUCIARIA tendrá en cuenta las siguientes reglas:

1. Terminado el contrato de fiducia no se podrán iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto. LA FIDUCIARIA, en calidad de titular y vocero del FIDEICOMISO en liquidación, conservará su capacidad jurídica únicamente para realizar los actos tendientes a concluir las operaciones iniciadas antes de la terminación y aquellos que en general tiendan a la liquidación.
2. LA FIDUCIARIA informará a los acreedores del patrimonio autónomo, según un balance y estado de resultados que debe elaborarse con corte a la fecha de terminación del contrato de fiducia, el hecho de haber entrado en liquidación del FIDEICOMISO a fin de que puedan acudir oportunamente a hacer efectivas sus acreencias.
3. Para que proceda la restitución de bienes objeto del negocio fiduciario, es indispensable que haya cubierto completamente el pasivo externo del FIDEICOMISO. Para estos efectos se entiende como pasivo externo el conjunto de obligaciones constituidas a favor de terceros, o que no obedezcan a aportes, beneficios, rentas o utilidades derivadas de la ejecución del contrato de fiducia.
4. El pago de las obligaciones con terceros se hará observando las disposiciones legales sobre prelación de créditos, independientemente de la prelación de gastos establecida en éste contrato. Cuando haya obligaciones condicionales se hará una reserva adecuada en poder de LA FIDUCIARIA liquidador.



**Fiduprevisora S.A.**

VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

3-1-14775

ICO TEC



CERTIFICADO

ISO 9001

Certificado No. SC-613

85

5. Pagado el pasivo externo del FIDEICOMISO, se distribuirá el remanente de los activos del patrimonio autónomo entre los FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS a prorrata de la participación que cada uno tenga en dicho patrimonio. La distribución se hará constar en un acta en que se exprese el nombre de los FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS, el valor de sus correspondientes derechos de participación y la suma de dinero o los objetos cada uno a título de restitución. Si esta incluyera bienes inmuebles, el acto jurídico de la restitución se hará por escritura pública.
6. LA FIDUCIARIA presentará a la Junta del FIDEICOMISO, la rendición final de cuentas del FIDEICOMISO, la cual una vez aprobada dará lugar a su liquidación.

**CAPÍTULO XIX  
OTRAS DISPOSICIONES**

**CLÁUSULA CUADRAGESIMA TERCERA - COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:** Las PARTES contratantes recibirán comunicación o notificación a las direcciones que se señalan en la parte de las firmas del presente CONTRATO.

La totalidad de las notificaciones y otras comunicaciones entregadas a cualquier parte del presente CONTRATO, en concordancia con las disposiciones del mismo, se considerarán entregadas en la fecha de su recibo.

**CLÁUSULA CUADRAGESIMA CUARTA - LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente CONTRATO se regulará por lo dispuesto en el Código de Comercio, por las reglas especiales previstas en el Estatuto Orgánico Financiero, Decreto Ley 663 de 1993 y las demás que regulan la materia, sus modificaciones, complementen o sustituyan y por las contenidas en las resoluciones y circulares que sobre el particular expida la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CLÁUSULA CUADRAGESIMA QUINTA - IMPUESTOS Y GASTOS:** La Fiduciaria deberá pagar el impuesto de Timbre Nacional y la publicación en la Gaceta Municipal, requisitos que se entienden cumplidos con el pago de los respectivos derechos y la presentación de los correspondientes recibos de pago en la Secretaría General de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales.

Todos los Gastos que se originen para su legalización serán a cargo exclusivo de la FIDUCIARIA, tales como la póliza global Bancaria y la Garantía Única de Cumplimiento. Los descuentos del valor correspondientes a la publicación de

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**

86

estampillas a las que hubiere lugar y lo adeudado por concepto de impuestos municipales y departamentales generados, por la suscripción del presente CONTRATO, serán a cargo de la FIDUCIARIA.

Serán por cuenta de la fiduciaria todos los gastos, impuestos (timbre etc), derechos, tasas y contribuciones que se causen con ocasión del perfeccionamiento, ejecución o liquidación del contrato y que se requieran cancelar para dar cumplimiento a las disposiciones legales sobre el particular.

**CLÁUSULA CUADRAGESIMA SEXTA - IRREVOCABILIDAD:** El presente CONTRATO es irrevocable. No podrá darse por terminado ni modificarse parcial o totalmente ni en sus transferencias, ni en su objeto de manera sin la autorización previa y escrita de la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

**CLÁUSULA CUADRAGESIMA SÉPTIMA - ANEXOS:** Constituyen anexos del CONTRATO los enunciados en el texto del presente documento.

**CLÁUSULA CUADRAGESIMA OCTAVA - CONFIDENCIALIDAD:** La FIDUCIARIA se obliga para con LOS FIDEICOMITENTES a guardar estricta confidencialidad sobre toda la información conocida en virtud del desarrollo y ejecución del presente CONTRATO, salvo que sea:

- Información de naturaleza pública o públicamente conocida, e
- Información que sea requerida a la FIDUCIARIA por autoridad competente, caso en el cual debe dar aviso de tal hecho a LOS FIDEICOMITENTES, y a la JUNTA DEL FIDEICOMISO, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha en que le sea notificada la orden. Así mismo, se compromete a tomar todas las precauciones y medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de esta obligación por parte de los empleados, asesores y funcionarios de la FIDUCIARIA que lleguen a tener conocimiento de la información y responderá por las violaciones de éstas.

**CLÁUSULA CUADRAGESIMA NOVENA - REPORTE A LA CIFIN:** LOS FIDEICOMITENTES autorizan de manera irrevocable para que, con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la FIDUCIARIA reporte y consulte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden del presente CONTRATO. La autorización aquí descrita comprende especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros. Así mismo faculta a la FIDUCIARIA para que solicite



**Fiduprevisora S.A.**

VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

3 - 1 - 14.775

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTIA Y PAGOS.**



87

información sobre las relaciones comerciales que **LOS FIDEICOMITENTES** tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la (s) central (es) y sean divulgados con fines comerciales, de conformidad con sus respectivos reglamentos.

**CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen o modifiquen, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la **FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA PRIMERA - PERFECCIONAMIENTO Y PUBLICACIÓN:** El presente **CONTRATO** se perfeccionará con la firma de las **PARTES** y para su ejecución se requerirá de la aprobación de la Garantía Única por parte de **LA FIDEICOMITENTES EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES**. El presente **CONTRATO** deberá publicarse en la Gaceta Municipal, requisito que se entiende cumplido con el pago de los derechos correspondientes por cuenta de la **FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA QUINCUAGESIMA SEGUNDA. - NULIDAD PARCIAL:** Si una parte de éste **CONTRATO** fuere declarada nula, ineficaz, inexigible o en conflicto con la ley, esto no afectará la validez del resto de éste **CONTRATO** y las demás cláusulas se mantendrán en vigor a menos que su contenido sea esencial para el cumplimiento del objeto y finalidad del mismo.

**CLÁUSULA QUINCUAGESESIMA TERCERA - 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 lo tanto las **PARTES** declaran que será el único que tiene el valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado, y específicamente la propuesta presentada por la fiduciaria y su aceptación por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**CLÁUSULA QUINCUGESIMA CUARTA - VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos el presente **CONTRATO** es de cuantía indeterminada, pero será determinable por el monto de la remuneración fiduciaria establecida en el presente **CONTRATO**.

**CLAUSULA QUINCUAGESIMA QUINTA - DOMICILIO:** Para todos los efectos legales y fiscales se establece como domicilio contractual la ciudad de Manizales.



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

3-1-14775

ICONTec



**CERTIFICADO**  
ISO 9001

Certificado No. 5C-613

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, GARANTÍA Y PAGOS.**

88

Para constancia, se firma en tantos ejemplares del mismo tenor, como sea necesario, teniendo en cuenta el número de **FIDEICOMITENTES**, uno para cada una de las **PARTES**, que en su conjunto constituyen un solo documento, en la ciudad de Manizales, a los 3 días del mes de diciembre del año 2.009.

**EMPRESA DE RENOVACION URBANA FIDUCIARIA FIDUPREVISORA DE MANIZALES**

*[Handwritten signature]*  
**FABIO ARISTIZABAL**  
C.C. No.  
Representante Legal

*[Handwritten signature]*  
**MYRIAM JOSEFINA BALMASEDA PUPO**  
C.C. No.  
Representante Legal

*[Handwritten signature]*

EL SECRETARIO GENERAL (E) DE FIDUPREVISORA S.A. CERTIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO LO SUSCRIBE EL DOCTOR JUAN JOSE LALINDE SUAREZ EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL.

*[Handwritten signature]*  
**EDUARDO ARCE CAICEDO**  
VICEPRESIDENTE JURIDICO-SECRETARIO GENERAL (E)



2-120759



**Fiduprevisora S.A.**  
VALORES QUE HACEN DIFERENCIA

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

Entre los suscritos a saber, **ROCIO LONDOÑO LONDOÑO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 52.262.186 de Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. - FIDUPREVISORA S.A.** quien obra debidamente autorizada para la suscripción del presente documento mediante la Resolución 013 de 2010 de la Presidencia de la Fiduciaria según consta en los documentos respectivos y en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad que a su vez actúa en calidad de vocero y administrador del Patrimonio Autónomo denominado "**MACROPROYECTO SAN JOSE DE MANIZALES**" en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Recaudo, Administración, Garantía y Pagos para el manejo de los recursos de fecha 03 de diciembre de 2.009 (código 3-1-14775), celebrado con la **EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES LIMITADA**, quien en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE A**, por otro lado, **FABIO ALBERTO ARISTIZABAL GOMEZ**, mayor de edad y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.232.682 expedida en Manizales, quien actúa en nombre y representación legal de la **EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES LTDA.**, cargo para el cual fue nombrado mediante Acta número 86 de la Junta de Socios celebrada el dieciocho (18) de febrero de dos mil ocho (2.008), inscrita el cinco (5) de marzo de 2.008 y debidamente autorizado para llevar a cabo el proceso de selección y para celebrar el presente contrato, Empresa Industrial y Comercial de Estado del nivel municipal, creada mediante Acuerdo 085 de 1.995 del Concejo de Manizales, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, obrando de conformidad con el inciso quinto del artículo 36 de la ley 388 de 1.997, facultada para participar en los proyectos de renovación Urbana y demás proyectos de la naturaleza del Macroproyecto de Interés Social Nacional Centro de Occidente de Colombia San José, del Municipio de Manizales, a través de Fiducia Mercantil, conforme al artículo 36 de la resolución 1453 de 2.009 expedida por el Gobierno Nacional - Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y conforme a las demás disposiciones legales aplicables a la Empresa de Renovación Urbana de Manizales, quien para los efectos de este contrato actúa como **FIDEICOMITENTE B**, y de otra parte, **MYRIAM BALMASEDA PUPO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 45.480.752 de Cartagena (Bolívar), quien, en su calidad de Representante Legal y debidamente facultada conforme a la Resolución de Delegación 013 de de 2010, de la Presidencia de la Fiduciaria, obra en nombre y representación de Fiduciaria La Previsora S.A., Sociedad de Servicios Financieros Legalmente constituida mediante escritura pública Número 25 otorgada el día 29 de marzo de 1985 en la Notaría 33 del Circulo de Bogotá, con autorización de funcionamiento expedida por la Superintendencia Financiera, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se acompaña y hace parte integral del presente contrato, sociedad Fiduciaria que para los efectos de este contrato se denominará como la **FIDUCIARIA**, manifiestan celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, que en adelante se denominará el **CONTRATO**, previas las siguientes

*Ree*

*Página 1 de 26*

CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

**CONSIDERACIONES:**

1. Que el 5 de noviembre de 2009, la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada cursó invitación a las sociedades Fiduciarias Colombianas que reunieran los requisitos habilitantes señalados, para participar en el proceso de selección (con base en los términos de invitación privada) con la finalidad de seleccionar la entidad Fiduciaria con la cual celebraría contrato y/o contratos de Fiducia Mercantil y conformar el o los patrimonios autónomos o Fideicomisos que permitan EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL "CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSE" DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS, adoptado mediante Resolución 1453 de 2.009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
2. Que el 03 de diciembre de 2009, la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda., en calidad de Fideicomitente Inicial y Fiduciaria La Previsora S.A., suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil de Recaudo, Administración, Garantía y Pagos para el manejo de los recursos con código 3-4775, el cual de ahora en adelante se denominará PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ.
3. Que en virtud del numeral 4.1.2. de los Términos de la Invitación Privada y del Contrato de Fiducia Mercantil anteriormente mencionado, conforme lo pactado en el numeral 11.43 de la cláusula decima primera, se establece como obligación de la Fiduciaria constituir un Patrimonio Autónomo de Administración y Pagos (PAVIP), en forma separada del Patrimonio Autónomo Matriz, el cual tendrá como finalidad lo siguiente: *con los bienes transferidos por el fideicomitente y/o los recursos monetarios que se vinculen al mismo, provenientes de recursos cedidos por los beneficiarios de los subsidios y/o inversionistas y/o créditos y/u otras fuentes de financiación previamente aprobadas en las normas que expida el Gobierno Nacional, se desarrollará el proyecto constructivo a ser realizado, en La Unidad de Ejecución Urbanística Dos - La Avanzada, de Manizales, consistente en la construcción, a precio de venta global fijo, de ciudadelas y/o conjuntos habitacionales, aproximadamente 3.500 unidades de vivienda de interés social, con sus respectivas zonas verdes públicas, zonas verdes privadas, áreas colectivas de servicios comunales y áreas de equipamiento urbano.*
4. Que el marco legal relacionado con las normas comerciales de la Fiducia Mercantil bajo el cual se lleva a cabo la gestión del Macroproyecto, en materia comercial, se rige, entre otros, por los artículos 1.226, 1227, 1233, 1234, numerales 2° y 4°, 1236, 1.243 del Código de Comercio, Decreto 1049 de 2006, reglamentario de los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, Título Quinto de la Circular Básica Jurídica Circular Externa 007 de 1996, de la Superintendencia Financiera, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás disposiciones legales vigentes, concordantes y reglamentarias y aplicables a este contrato.



2-150768



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

5. Que mediante Resolución No. 1453 de 2009, modificada mediante Resolución No. 1527 de 2010, se adoptó el Macroproyecto de Interés social nacional denominado Centro Occidente de Colombia – San Jose de Manizales.
6. Que mediante Convenio No. 090 de 2009, FONVIVIENDA, EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA, suscribieron un convenio para aunar esfuerzos para ejecutar el Macroproyecto, siendo una de las obligaciones del municipio, constituir una Fiducia Mercantil y de FONVIVIENDA invertir unos recursos.
7. Que el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, le asignó al Macroproyecto de Interés Social Centro Occidente de Colombia – San José de Manizales la suma de \$10.000.000.000, para la ejecución del MISN; recursos que posteriormente serán individualizados a título de Subsidio Familiar de Vivienda conforme lo dispone el decreto 3450 de 2009.
8. Que estos recursos fueron girados inicialmente al Patrimonio Autónomo Matriz, razón por la cual se encuentran ejecutados presupuestalmente y por tanto es el PA Matriz el fideicomitente inicial del presente contrato.
9. Que con posterioridad, la Junta Directiva de FONVIVIENDA aprobó una suma adicional para el Macroproyecto que asciende a \$30.000.000.000, la cual fue asignada por FONVIVIENDA mediante Resolución No. 1456 del 28 de diciembre de 2010, condicionada a la constitución del contrato fiduciario denominado PAVIP.
10. Que la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo Matriz aprobó las modificaciones del contrato de fiducia matriz necesarias para la constitución del Patrimonio Autónomo PAVIP, así como la suscripción del presente contrato, lo cual consta en el Acta No. 17 de fecha del 7 de diciembre de 2010.
11. Que mediante comunicación de fecha 25 de Marzo de 2011, FONVIVIENDA en su calidad de Beneficiario aprobó el texto del presente contrato.
12. Que en Acta No. 23 del 25 de marzo de 2011 la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo Matriz aprobó el contenido del presente contrato.
13. Que el Fideicomitente B a la suscripción de este contrato se encuentra vinculado a la Fiduciaria, por lo tanto se dio cumplimiento al trámite de vinculación SARLAFT. Que el Fideicomitente A es representado por la Fiduciaria La Previsora S.A., entidad que se encuentra exenta de este tipo de procedimientos. Que respecto de FONVIVIENDA en su calidad de Beneficiario, la Fiduciaria La Previsora S.A. ha dado cumplimiento al trámite de vinculación SARLAFT.
14. Que la FIDUCIARIA suscriba el presente contrato, de conformidad con la aprobación del Comité de Aprobación de Negocios del 17 de Noviembre de 2009.

*Ru*

Página 3 de 26

*[Handwritten signatures]*

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

15. Que con base en lo anteriormente expuesto, la celebración de este contrato se encuentra dentro de las facultades consagradas en el objeto social de la **FIDUCIARIA**, que su Representante Legal se encuentra debidamente facultado para celebrarlo y que no contraviene sus estatutos, ni ninguna disposición legal o reglamentaria que la rija.
16. Que la **FIDUCIARIA** evaluó la posible incursión en situaciones de conflictos de interés en los términos del artículo 146 numeral 9 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, encontrando que con la celebración del presente contrato no se incurre en situaciones de conflictos de interés en los términos mencionados. Que de igual manera, para todos los efectos contractuales y legales derivados de este documento, los **FIDEICOMITENTES** y **FONVIVIENDA** declaran conocer y aceptar que de manera alguna se presentarán conflictos de intereses originados en la posición de los intervinientes y de la misma **FIDUCIARIA** dentro del denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ** y el **PA PAVIP** que se constituye mediante el presente documento.
17. Que el **FIDEICOMITENTE A** y el **FIDEICOMITENTE B** declaran que fueron informados por parte de la **FIDUCIARIA** de los riesgos inherentes al presente contrato de Fiducia Mercantil y que conocen y aceptan que las obligaciones de la **FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado.
18. Que el **FIDEICOMITENTE A** y el **FIDEICOMITENTE B** conocen la infraestructura con que cuenta la **FIDUCIARIA** y han elegido voluntaria y libremente celebrar con ella el presente contrato.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, las partes han decidido celebrar el presente Contrato de **FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS** el cual se registrá por las siguientes.

**CLÁUSULAS:**

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

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

2-120758



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

**BENEFICIARIOS:** Son **BENEFICIARIOS** del contrato de fiducia:

1. FONVIVIENDA hasta el momento en que se agoten los recursos asignados en las resoluciones de asignación y aquellas que se otorguen con posterioridad.
2. FIDEICOMITENTE B.

**BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son los recursos aportados por el Patrimonio Autónomo Matriz, provenientes de la subcuenta 940002 - Aportes FONVIVIENDA, aportados exclusivamente por la ERUM a dicho Patrimonio y provenientes de FONVIVIENDA conforme a la Resolución de Asignación de FONVIVIENDA -Resolución 090 de 2009 y los bienes inmuebles y recursos que serán aportados al Fideicomiso por parte del FIDEICOMITENTE A y el FIDEICOMITENTE B.

**CONVENIO INTERADMINISTRATIVO:** Es el convenio suscrito entre FONVIVIENDA, el Municipio de Manizales y el FIDEICOMITENTE B, a través del cual se fijan las condiciones de participación de dichas entidades para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Urbanística No. 2 del Macroproyecto de Interés Social Nacional del Centro Occidente de Colombia San José, ubicado en el Municipio de Manizales, Caldas.

**FIDEICOMITENTE A PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ:** Es el patrimonio autónomo constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Recaudo, Administración, Garantía y Pagos para el manejo de los recursos con código 3-1-14775, cuyo vocero y administrador es Fiduciaria La Previsora S.A. que obra de conformidad con la instrucción impartida por la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo Matriz.

**FIDEICOMITENTE B:** Es la Empresa de Renovación Urbana de Manizales.

**FIDUCIARIO:** Es Fiduciaria La Previsora S.A., entidad de servicios financieros, legalmente constituida, con la cual se suscribe el presente contrato de fiducia mercantil.

**GERENCIA DE PROYECTO.** Será la persona natural, jurídica, consorcio o unión temporal que sea contratada por el Patrimonio Autónomo, previo proceso de selección, evaluación y adjudicación de la Junta del Fideicomiso. El Gerente del Proyecto será el encargado de la gestión administrativa, financiera, técnica y jurídica del Proyecto con los alcances, funciones y obligaciones, que para tal fin se establezcan en los Informes o productos presentados por la Consultoría que será contratada para el efecto por el Fideicomitente A, con recursos de la subcuenta 940004 - Renovación Urbana.

**JUNTA DEL FIDEICOMISO.** Es el órgano máximo decisorio y consultivo, quien funge como canal de comunicación entre las partes intervinientes del Patrimonio Autónomo. Para todos los efectos, la Junta del Fideicomiso estará conformada por:

- El Director de FONVIVIENDA o su delegado.

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

- Un representante del **FIDEICOMITENTE A**, designado por la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo Matriz.
- Un representante del **FIDEICOMITENTE B**.
- El Alcalde de Manizales o su delegado.
- El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial o su delegado.
- El Director de Desarrollo Territorial del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial o su delegado.

En caso de requerirse un séptimo miembro, este será designado de común acuerdo por el **FIDEICOMITENTE A**, el **FIDEICOMITENTE B**, **FONVIVIENDA** y el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial.

La Gerencia del Proyecto asistirá como invitada, con voz pero sin voto.

**INMUEBLES:** Son los bienes inmuebles que hacen parte de la Unidad de Ejecución 2 del macroproyecto de propiedad del **FIDEICOMITENTE A**, que se transferirán al presente Patrimonio Autónomo y se autorizan en el presente acto. Dichos inmuebles se encuentran relacionados en el Anexo Uno del presente contrato. Adicional a ello, el Patrimonio Autónomo adquirirá los inmuebles faltantes de la unidad de ejecución 2 del Macroproyecto, los cuales deberán encontrarse totalmente saneados y libres de todo gravamen y/o limitación.

**INTERVENTOR:** Será la persona natural o jurídica, seleccionada para ejercer la Interventoría Técnica, Administrativa y Financiera del respectivo Proyecto de Construcción contratada por el Fideicomiso, con base en las instrucciones de la **JUNTA DEL FIDEICOMISO**, que para tal fin se establezcan en los informes o productos presentados por la Consultoría que será contratada para el efecto por el Fideicomitente A, con recursos de la subcuenta 940004 – Renovación Urbana.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el esquema fiduciario que se constituye mediante el presente documento, que se denominará **PA PAVIP**.

**PROYECTO.** Es el Proyecto de Construcción de Vivienda de Interés Prioritario – VIP en la Unidad Urbanística Dos (2) La Avanzada de la ciudad de Manizales, consistente en la construcción de ciudadelas y/o conjuntos habitacionales con aproximadamente tres mil quinientos (3500) unidades de vivienda de interés social, con sus respectivas zonas verdes públicas, zonas verdes privadas, áreas colectivas de servicios comunales y áreas de equipamiento urbano. El proyecto se desarrollará en el sector localizado geográficamente en la Resolución de Adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional del Centro Occidente de Colombia San José, ubicado en el Municipio de Manizales (Resolución 1453 de 2009 y 1527 de 2010, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial).

Reu



2-120758



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

**SEGUNDA. OBJETO:** El presente **CONTRATO** tiene por objeto la constitución de un Patrimonio Autónomo Inmobiliario de Administración y pagos (**PA PAVIP**) en forma separada del Patrimonio Autónomo Matriz, cuya finalidad es la ejecución del Proyecto y la regulación de las políticas y directrices generales para el desarrollo del mismo realizando entre otras, las siguientes actividades:

1. Administrar los bienes fideicomitidos que sean transferidos por el **FIDEICOMITENTE A** y el **FIDEICOMITENTE B**, respectivamente, provenientes de recursos propios o de los recursos asignados por parte de **FONVIVIENDA** para el desarrollo del Proyecto, así como otras fuentes de financiación previamente aprobadas en las normas que expida el Gobierno Nacional para el desarrollo del proyecto constructivo a ser realizado, en La Unidad de Ejecución Urbanística Dos - La Avanzada de Manizales. Lo anterior, con el propósito que **LA FIDUCIARIA** administre los recursos fideicomitidos y realice los desembolsos requeridos para el desarrollo del Proyecto, y/o la Gerencia del Proyecto, que se contrate para el efecto, atendiendo los compromisos adquiridos por el **FIDEICOMITENTE B** frente a **FONVIVIENDA**.
2. Adquirir y administrar los Inmuebles que comprenden la unidad urbanística Dos (2) - La Avanzada del Macroproyecto de Interés Social Nacional del Centro Occidente de Colombia San José, ubicado en el municipio de Manizales, Caldas.
3. Realizar la gestión, trámite y obtención de licencias de urbanización y construcción necesarias para el desarrollo del proyecto.
4. Desarrollar las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del proyecto.
5. Administrar y/o comercializar las unidades privadas resultantes del proyecto.
6. Recibir, administrar y desembolsar los recursos dinerarios que reciba el Patrimonio Autónomo conforme a lo establecido en el presente contrato.

**TERCERA. TRANSFERENCIA DE BIENES FIDEICOMITIDOS:** De conformidad con los artículos 1238 y siguientes del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia de los bienes que se mencionan más adelante, se constituye un Patrimonio Autónomo separado de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los correspondientes a los demás fideicomisos administrados por ella. Este Patrimonio Autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a los Beneficiarios, a los **FIDEICOMITENTES** y frente a terceros, a través de **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocero del mismo, para lo cual esta entidad tiene las más amplias facultades dentro del límite que le impone su objeto social así como el objeto determinado en la cláusula anterior.

Para efectos de la constitución del presente Patrimonio Autónomo el **FIDEICOMITENTE A** transferirá a título de aporte de fiducia mercantil los Inmuebles adquiridos por parte del Patrimonio Autónomo Matriz que se encuentran registrados en la subcuenta VIP de dicho

21720798

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

patrimonio y los recursos adicionales para la ejecución de este proyecto que aporte el **FIDEICOMITENTE B**. Dichos recursos, provienen exclusivamente de los aportes realizados por parte de la Empresa de Renovación Urbana al Patrimonio Autónomo Matriz, transferidos por **FONVIVIENDA** conforme a lo establecido en la Resolución de Asignación de FONVIVIENDA -Resolución 090 de 2009.

**Parágrafo Primero.** Para todos los efectos, la transferencia de los Inmuebles se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y la respectiva inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentren dentro de los dos (2) meses siguientes a la suscripción del presente contrato. La relación de inmuebles a transferir se encuentra en el Anexo Uno entregado por parte del **FIDEICOMITENTE A** y avalado por **FONVIVIENDA** con la firma del citado documento.

**Parágrafo Segundo.** Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que los Inmuebles que se transfieren se encuentran libres de todo gravamen y limitaciones al derecho de dominio.

**Parágrafo Tercero:** Hacen parte de los bienes fideicomitidos los recursos registrados en la subcuenta 940002 – Aportes FONVIVIENDA transferidos por el **FIDEICOMITENTE A** y aportados a esta subcuenta por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales y asignados por FONVIVIENDA, los cuales fueron destinados para gestión predial de la Unidad de la Ejecución Urbanística dos (2).

**Parágrafo Cuarto.** Los inmuebles que ingresen al presente patrimonio como aporte del PA – MATRIZ – **FIDEICOMITENTE A**, serán recibidos conforme al valor de los avalúos en que fueron adquiridos a través de la gestión realizada por el contratista Empresa para la Renovación Urbana de Manizales – ERUM.

**Parágrafo Quinto.** El **FIDEICOMITENTE A** declara lo siguiente:

- Que los Inmuebles que transfieren son de su entera propiedad.
- Que no los ha enajenado con anterioridad.
- Que sobre los inmuebles ha ejercido una posesión en forma quieta y pacífica e ininterrumpida
- Que están libres de todo gravamen, limitaciones al dominio, condición resolutoria, censo, arrendamiento, anticresis, posesión, tenencia, comodatos, usufructos, embargo, pleito pendiente, registro por demanda civil y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio inembargable.

**Parágrafo Sexto.** La tenencia material de los bienes inmuebles fideicomitidos continuará en cabeza del **FIDEICOMITENTE B** en las mismas condiciones pactadas en el contrato 14775-02-2010 el cual se entiende cedido en virtud del presente contrato. Una vez se dé inicio de las obras correspondientes, la tenencia de los bienes inmuebles pasará a título de comodato precario a la Gerencia del Proyecto.

2-120780



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

**Parágrafo Séptimo.** Teniendo en cuenta que la totalidad de bienes y recursos aportados por el **FIDEICOMITENTE A** provienen de aportes realizados por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales a dicho Patrimonio Autónomo en virtud de la asignación realizada por **FONVIVIENDA** conforme a lo establecido en la Resolución de Asignación de FONVIVIENDA -Resolución 090 de 2009, las partes del presente contrato manifiestan expresamente que los demás fideicomitentes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRÍZ** quedan expresamente excluidos de cualquier tipo de derechos u obligaciones que se generen en virtud del desarrollo del presente Fideicomiso.

**CUARTA. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO:** En las escrituras públicas de los predios que se adquieran para la ejecución del proyecto, **LA FIDUCIARIA** verificará que los propietarios de los predios se comprometan a transferir los inmuebles a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y/o liquidados a la fecha de la escritura, sean ellos del orden nacional, departamental o municipal. La atención de todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen y liquiden con posterioridad a la fecha de las escrituras públicas de transferencia, se hará con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo.

**EL FIDEICOMITENTE B** encargado de la gestión de adquisición predial y social de los inmuebles que hacen parte de la unidad dos (2) la avanzada, deberá antes de la transferencia al Patrimonio Autónomo garantizar que los inmuebles estén libres de gravámenes, desmembraciones del dominio, usufructo, uso o habitación a favor de terceros, condiciones resolutorias de dominio, pleitos, censos, anticresis, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio y **LA FIDUCIARIA** verificará que quienes lo transfieren garanticen que lo poseen quieta y pacíficamente y que se hallan libres de demandas que afecten su comercialización, debiendo estos últimos obligarse expresamente a salir a su saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley.

**QUINTA. SEPARACION DE LOS BIENES.** Los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo constituido en virtud de la celebración del presente contrato se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y no forman parte de la garantía general de los acreedores de los **FIDEICOMITENTES**, sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

**SEXTA. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS:** LOS **FIDEICOMITENTES** manifiestan y declaran que tienen bienes suficientes para la atención oportuna y adecuada de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se afecta el patrimonio de los **FIDEICOMITENTES** de manera tal que les impida satisfacer adecuadamente tales obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores. Los **FIDEICOMITENTES** se comprometen a responder civilmente por las

Página 9 de 26

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

consecuencias de la inexactitud o reticencia de las manifestaciones contenidas en esta declaración.

**SEPTIMA. INSTRUCCIONES ESPECIALES:** En desarrollo de la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo, se deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

1. Respetto de la administración de los recursos monetarios.
  - a) Cuando en el Patrimonio Autónomo se generen excedentes transitorios de liquidez (y tengan origen en recursos públicos) estos deberán cumplir con el régimen de inversiones establecidos en el Capítulo IV del Decreto 1525 del 9 de mayo de 2008, los que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En consecuencia, la entidad Fiduciaria invertirá dichos recursos en la Cartera Colectiva Abierta denominada Alta Liquidez, la cual cumple con la disposición legal aquí enunciada.
  - b) Los excedentes de liquidez de los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo y que tengan origen en recursos privados que se entregan en administración, sólo podrán ser colocados en los siguientes tipos de activos financieros, correspondiéndole a la FIDUCIARIA, bajo su exclusiva responsabilidad, la evaluación y determinación de cada una de las operaciones individuales de colocación de recursos que se realicen en desarrollo del contrato:
    - i. Inversiones en las carteras colectivas que administra la FIDUCIARIA, hasta por el valor máximo legal permitido. Para el efecto la cartera colectiva administrada por la FIDUCIARIA deberá tener: i) una calificación "AAA", de riesgo crediticio en términos del nivel de seguridad de la cartera colectiva, en los factores de calidad y diversificación de los activos del portafolio, fuerzas y debilidades de la administración y capacidad operativa; y, ii) Para el riesgo de mercado una calificación de "2", en términos de la sensibilidad de la cartera colectiva a condiciones cambiantes del mercado.
    - ii. Cuenta de Ahorro o corriente remunerada en entidades bancarias calificadas AAA.
  - c) Con los recursos entregados en administración no se podrán hacer las siguientes transacciones:
    - i. Adquisición de papeles de renta variable (acciones o bonos convertibles en acciones), derivados de cualquier naturaleza, repos pasivos.
    - ii. La fiduciaria no podrá adquirir papeles emitidos, avalados, garantizados o administrados por ella o por cualquier entidad del grupo financiero al cual pertenece. Tampoco podrá invertir en títulos valores de emisiones en los cuales la fiduciaria actúe como representante legal de los tenedores.



2-12-758



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

Los recursos se entregarán en Pesos Colombianos Moneda Corriente y se mantendrán por la Fiduciaria en la misma moneda.

- d) Los recursos fideicomitados se deberán manejar en las respectivas subcuentas contables separadas e identificadas (por fuente de recursos) y con sus respectivas contabilidades llevadas en los términos exigidos por las autoridades y dependencias de vigilancia y control internos y externos de la Fiduciaria.
- e) La Fiduciaria deberá mantener los recursos de manera que asegure una liquidez suficiente y apropiada para atender los pagos de las obligaciones derivadas del respectivo contrato de fiducia, conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

**OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Además de las consignadas en la constitución, la ley, los reglamentos y en el presente contrato, la **FIDUCIARIA** tendrá las siguientes obligaciones:

- a. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución del objeto del presente Contrato.
- b. Recibir y mantener la titularidad jurídica de los bienes que se transfieran para la conformación del Patrimonio Autónomo y de aquellos que, posteriormente sean transferidos, junto con las mejoras que se realicen por cuenta y riesgo de los **FIDEICOMITENTES** hasta la concurrencia de sus aportes. Igualmente, recibir, recaudar y administrar financieramente los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo.
- c. Administrar los recursos del Patrimonio Autónomo de manera independiente de sus recursos propios y de los otros negocios fiduciarios, llevando una contabilidad separada de los recursos administrados por el presente contrato de la contabilidad de la **FIDUCIARIA** y de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que se pueda verificar en cualquier momento su situación.
- d. Conservar, custodiar y tener a disposición de los **FIDEICOMITENTES** y de los Beneficiarios los documentos relacionados con los pagos efectuados y los extractos del movimiento de las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- e. Solicitar al Gerente del Proyecto la constitución de las garantías necesarias. Dichas garantías se constituirán a favor del Patrimonio Autónomo y **FONVIVIENDA**.
- f. Administrar e invertir temporalmente los recursos que le sean entregados en virtud del presente Patrimonio Autónomo, procurando optimizar su rentabilidad financiera y con el menor riesgo posible, mientras se destinan al cumplimiento del objeto de los mismos, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
- g. Rendir a los **FIDEICOMITENTES** y a la Junta del Fideicomiso, los informes sobre el estado del Fideicomiso previstos en el artículo 1234 del Código de Comercio y en la Circular 007 de 1996, de la Superintendencia Financiera, los demás informes mensuales solicitados por éstos sobre el estado de ingresos, egresos y saldos disponibles del fideicomiso, sobre los rendimientos financieros obtenidos y presentar a su consideración, dentro de los 4 meses siguientes a la terminación del contrato, el

*Rey*

*[Handwritten signature]*

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

- informe final y minuta de acta de liquidación, en los que se relacionen las operaciones efectuadas y los resultados finales obtenidos.
- h. Realizar la contratación derivada que se requiera previa instrucción de la Junta del Fideicomiso.
  - i. Permitir y facilitar la práctica de auditorías por parte de la Junta del Fideicomiso o por quien estos designen y de los organismos de control y vigilancia, conforme a la Ley.
  - j. Suscribir como vocero y representante del Patrimonio Autónomo que se constituye, la documentación que se requiera en cada caso para el ingreso al Patrimonio Autónomo de los diferentes bienes en especie, escrituras públicas de adquisición de predios y de transferencia y tradición de dichos predios a título respectivo a terceros.
  - k. Escriturar las unidades resultantes del Proyecto a los compradores y/o Adquirentes de las Unidades Inmobiliarias. Para el efecto, la escrituración de las unidades se realizará con cargo a los recursos del fideicomiso.
  - l. Recibir y administrar los recursos que aporten los **FIDEICOMITENTES** y los que provengan de los adquirentes de las unidades inmobiliarias.
  - m. Desembolsar los recursos destinados a la ejecución del Proyecto en coordinación con el Gerente del Proyecto, y de acuerdo con los procedimientos que se definan.
  - n. Permitir el desarrollo del Proyecto por cuenta y riesgo de los **FIDEICOMITENTES** hasta la concurrencia de sus aportes, bajo la responsabilidad técnica, administrativa y financiera del Gerente del Proyecto.
  - o. Escriturar las unidades resultantes del Proyecto a los compradores. Para el efecto, la escrituración de las unidades se realizará con cargo a los recursos del fideicomiso salvo que se haya pactado condición diferente con el constructor del proyecto. La suscripción de promesas de compraventa de adquirentes de unidades inmobiliarias estará en cabeza del Gerente del Proyecto previo poder otorgado por la Fiduciaria y en el caso de adquisición y/o enajenación de predios, la **FIDUCIARIA** suscribirá las escrituras de las unidades inmobiliarias resultantes directamente en el caso de predios e inmuebles de propiedad del Patrimonio Autónomo que se enajenen y conjuntamente con el constructor en caso de unidades inmobiliarias resultantes de procesos constructivos al interior del patrimonio autónomo a efectos de que el constructor salga al saneamiento de la construcción. De todas maneras se aprobarán de manera directa por la **FIDUCIARIA** los textos de las escrituras y promesas de compraventa, y en todo caso, en la suscripción de dichos contratos la **FIDUCIARIA** actuará como representante del Patrimonio Autónomo.
  - p. Realizar el recaudo de cuotas a pagar por los Adquirentes de Unidades Inmobiliarias, de conformidad con lo estipulado en los contratos de promesa de compraventa celebrados y rendir informes mensuales al Gerente del Proyecto sobre el estado de dichos recaudos, con el fin de que el Gerente del Proyecto pueda mantener actualizado el control de la cartera, actividad que éste último ejercerá bajo su exclusiva responsabilidad. En caso de incumplimiento se aplicará el proceso que para tal efecto se haya estipulado en el correspondiente contrato incumplido.
  - q. Otorgar las escrituras públicas que se requieran en desarrollo del Patrimonio Autónomo tales como englobe, reglamento de propiedad horizontal, minutas que serán elaboradas por el Gerente del Proyecto y bajo su responsabilidad, previa revisión y aprobación por parte del **FIDUCIARIA**. En todo caso, la preparación



2-120765



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

- proyección de los documentos antes indicados serán por cuenta del Gerente del Proyecto.
- r. Transferir a los Adquirentes de Unidades Inmobiliarias, los respectivos inmuebles según los términos y condiciones establecidos en las promesas de compraventa que hubieren suscrito.
  - s. Exigir al Gerente del Proyecto, al Constructor y en general, a cualquier persona natural o jurídica que participe directa o indirectamente en el desarrollo del proyecto, la constitución de las pólizas de seguros establecidas en el presente contrato.
  - t. Adelantar la defensa y protección de los bienes y recursos fideicomitidos.
  - u. Informar a los **FIDEICOMITENTES** y al Beneficiario de las circunstancias que surjan durante la ejecución del contrato que sean conocidas por ella y que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de Fiducia Mercantil irrevocable, con independencia de la ejecución del Proyecto. Solicitar la documentación de conocimiento del cliente, analizarla y aprobarla respecto de los Adquirentes de Unidades Inmobiliarias, del Gerente del Proyecto, del Constructor, el Interventor y en general, de cualquier persona natural o jurídica con la que suscriba cualquier tipo de contrato.
  - v. Entregar a los Beneficiarios del Patrimonio Autónomo o a sus Cesionarios, los bienes o recursos que formen parte del mismo al momento de liquidarlo y pagar las utilidades a los Beneficiarios.
  - w. Entregar **EL GERENTE DEL PROYECTO** a título de comodato precario, los inmuebles adquiridos por éste para el desarrollo del proyecto.
  - x. Liquidar el patrimonio autónomo a la finalización del contrato por cualquier causa legal o convencional y entregar a **LOS BENEFICIARIOS** lo que les corresponda conforme a los términos y las condiciones que se establecen en este contrato.
  - y. Escriturar las Unidades Inmobiliarias del Proyecto.
  - z. Cobrarse su comisión mensualmente, para lo cual procederá a descontarla de los recursos monetarios existentes en el Fideicomiso.
  - aa. Pagar los impuestos nacionales, departamentales y municipales que se causen a los inmuebles de propiedad del patrimonio con cargo a los recursos fideicomitidos.

**Parágrafo Primero. LA FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en desarrollo de su gestión fiduciaria como lo dispone el Artículo 1243 del Código de Comercio. LA FIDUCIARIA no responderá por insuficiencia de recursos para realizar los pagos en el evento que estos deban efectuarse, siendo entendido que sólo ejecutará los pagos o transferencias de sumas con base en los recursos disponibles en el Patrimonio Autónomo y no asumirá ninguna responsabilidad por las devoluciones de los cheques consignados o cualquier otra circunstancia no imputable a la FIDUCIARIA, que impida o retarde la disponibilidad de los recursos o la respectiva transferencia.

La FIDUCIARIA atenderá únicamente con los recursos incorporados al Patrimonio autónomo y según la disponibilidad de los mismos, el objeto del presente **CONTRATO**.

**Parágrafo Segundo: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Las obligaciones de LA FIDUCIARIA relacionadas con la inversión de recursos del Patrimonio

*Deu*

*[Handwritten signature]*

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

Autónomo son de medio y no de resultado. LA FIDUCIARIA responderá hasta la culpa leve por el cumplimiento y desarrollo de su gestión.

**NOVENA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA tendrá los siguientes derechos:

1. Recibir el pago de la comisión fiduciaria de conformidad con lo señalado en el presente Contrato.
2. Invertir los recursos dinerarios aportados al Patrimonio Autónomo de acuerdo con lo señalado en este contrato.
3. Exigir al FIDEICOMITENTE B los recursos monetarios necesarios para el mantenimiento de los Inmuebles.
4. Exigir al FIDEICOMITENTE B el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y terminación de este contrato, así como todos los demás que se causen en relación a los activos del Patrimonio Autónomo.
5. Los demás que se deriven de la ejecución del presente contrato.

**DÉCIMA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** En desarrollo del presente CONTRATO, los FIDEICOMITENTES asumen las siguientes obligaciones:

**A. Obligaciones Generales:**

1. Tomar todas las acciones y expedir los actos necesarios, constancias, certificaciones y aportar los actos que se requieran para la entrega y transferencia de los recursos al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
2. Entregar a la FIDUCIARIA en los términos de este contrato, los bienes fideicomitidos.
3. Entregar directamente a la FIDUCIARIA los documentos que acrediten las autorizaciones de giro y transferencia al Patrimonio Autónomo de los bienes fideicomitidos, con el fin de que los mismos sean consignados en las cuentas abiertas para el efecto.
4. Entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para la defensa y protección de los bienes fideicomitidos.
5. Abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las establecidas en el presente CONTRATO sobre la destinación de los bienes y recursos fideicomitidos.
6. Pagar la comisión fiduciaria y los demás costos y gastos del presente contrato.
7. Revisar, aprobar o hacer las observaciones al acta final de liquidación y suscribir los documentos de terminación del mismo.
8. En el evento en que se presente cualquier medida de embargo, bloqueo o congelación de recursos o de los bienes y recursos fideicomitidos, se obliga a adelantar todas las acciones o coadyuvar los incidentes, gestiones o procesos que se requieran con el fin de levantar tales medidas o remover los inconvenientes.
9. Revisar, aprobar y realizar las observaciones al acta final de liquidación del contrato.
10. Reconocer con cargo a los recursos administrados el gravamen a los movimientos financieros GMF que se cause sobre los pagos que estén sujetos al mismo.



2-120798



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

realizados con ocasión de la ejecución del presente contrato. Las demás señaladas en el presente contrato.

**Parágrafo:** El FIDEICOMITENTE A solo participara en las obligaciones antes descritas hasta la concurrencia de los aportes realizados al PAVIP por efecto de los aportes realizados por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales a dicho Patrimonio Autónomo, en virtud de la asignación realizada por FONVIVIENDA conforme a lo establecido en la Resolución 090 de 2009.

**B. Obligaciones Específicas:**

**Del FIDEICOMITENTE A:**

1. Transferir irrevocablemente y entregar en legal forma la totalidad de los bienes objeto de este contrato.
2. Transferir los recursos monetarios que fueron asignados y dispuestos en la subcuenta PAVIP del Patrimonio Autónomo Matriz por efecto de los aportes realizados por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales a dicho Patrimonio Autónomo, en virtud de la asignación realizada por FONVIVIENDA conforme a lo establecido en la Resolución 090 de 2009.
3. Concurrir a la liquidación del fideicomiso al momento de su terminación pronunciándose sobre la rendición final de cuentas y la minuta de Acta de Liquidación que le presente la FIDUCIARIA, dentro de los treinta (30) días calendario siguiente.

**Del FIDEICOMITENTE B:**

1. Transferir los recursos monetarios de su propio presupuesto o de los que sean asignados por FONVIVIENDA.
2. Adelantar los trámites tendientes a la asignación de los subsidios a favor de los Adquirentes de las Unidades Inmobiliarias, quien lo podrá realizar directamente o a través de la contratación de un tercero por parte del fideicomiso con recursos a cargo del mismo.
3. Instruir a la FIDUCIARIA respecto a la escrituración de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto.
4. Realizar el proceso de adquisición de inmuebles ubicados en la Unidad Urbanística Dos (2) La Avanzada de la ciudad de Manizales, conforme a los procedimientos establecidos para el efecto por la Ley 388 de 1997 o la norma que la reforme, adicione o complementa, con cargo a los recursos del fideicomiso.

**DECIMO PRIMERA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** En desarrollo del presente Contrato cada uno de los FIDEICOMITENTES adquiere los siguientes derechos:

1. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
2. Exigir a la FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.

*Rey*

*[Handwritten signatures]*  
Página 15 de 26

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

3. Conforme con el artículo 1231 del Código de Comercio, exigir que **LA FIDUCIARIA** preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.
4. Inspeccionar en cualquier tiempo la contabilidad del Patrimonio Autónomo en cuanto se relaciona con el presente contrato.
5. En las circunstancias previstas en el Artículo 1239 del Código de Comercio, revocar el presente CONTRATO, solicitar la remoción de la **FIDUCIARIA** y nombrar un sustituto. Para la remoción y sustitución de la **FIDUCIARIA**, **LOS FIDEICOMITENTES** solicitarán el previo consentimiento escrito de la Junta Del Fideicomiso.
6. Recibir a la terminación del negocio fiduciario y en proporción a su participación, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo, se encuentren en su cabeza.
7. En general, todos los derechos expresamente estipulados y derivados de este contrato y en la ley.

**DECIMO SEGUNDA: JUNTA DEL FIDEICOMISO Y SUS FUNCIONES.** Para efectos de la correcta ejecución y desarrollo del **PROYECTO**, se integrará una **JUNTA DEL FIDEICOMISO** como máximo órgano de dirección y decisión del **FIDEICOMISO**, encargado de establecer sus políticas y directrices generales para el desarrollo del **PROYECTO**. Dicho órgano estará compuesto por cinco (5) miembros, con voz y voto, así:

- a.) El Director de **FONVIVIENDA** o su delegado.
- b.) Un representante del **FIDEICOMITENTE A**, designado por la Junta del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo Matriz.
- c.) Un representante del **FIDEICOMITENTE B**.
- d.) El Alcalde de Manizales o su delegado.
- e.) El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o su delegado.
- f.) El Director de Desarrollo Territorial del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o su delegado.

En caso de requerirse un séptimo miembro, este será designado de común acuerdo por el **FIDEICOMITENTE A**, el **FIDEICOMITENTE B**, **FONVIVIENDA** y el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial.

La Gerencia del Proyecto asistirá como invitada, con voz pero sin voto.

Así mismo, **LA FIDUCIARIA** ejercerá la secretaría de la Junta con voz pero sin voto. La junta del fideicomiso podrá invitar al constructor, al interventor o a expertos técnicos, jurídicos o financieros, siempre que su opinión se requiera para lograr una mayor ilustración.



2-12-768



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

La Junta será convocada por cada uno de los FIDEICOMITENTES y/o el Beneficiario y/o la FIDUCIARIA, quien ejercerá la secretaría del Comité, para lo cual elaborará actas de cada una de las reuniones, conforme al reglamento que al efecto apruebe la misma Junta. Las reuniones podrán ser mensuales en caso de ser necesario y por lo menos, obligatoriamente, una vez cada trimestre.

La Junta del Fideicomiso es el órgano máximo decisorio y consultivo, será el canal de comunicación entre las partes intervinientes en el presente Contrato y los BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO y tendrá como mínimo las siguientes Funciones:

1. Definir las políticas, reglas e instrucciones para el desarrollo y ejecución del proyecto.
2. Vigilar el desarrollo del Patrimonio Autónomo en general, en virtud de lo cual podrá pedir al gerente del proyecto la rendición de informes de cuentas y de gestión.
3. Evaluar la información presentada por el Gerente del Proyecto, el Interventor, LA FIDUCIARIA y/o el Constructor, y realizar las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar.
4. Aprobar el presupuesto del Proyecto presentado por el Gerente del Proyecto.
5. Decidir la liquidación anticipada del presente contrato.
6. Aprobar las modificaciones y adiciones al presente contrato.
7. Aprobar las adiciones o incrementos presupuestales o los cambios sustanciales al Proyecto.
8. Aprobar el cronograma de actividades y de ejecución del Proyecto presentado por El Gerente del Proyecto.
9. Seleccionar al Gerente del Proyecto y aprobar el Manual Operativo del Proyecto.
10. Aprobar el Manual Único del Contratación del Proyecto.
11. Analizar y considerar los informes y estados de cuenta (Balances, estado de resultados, cambios en la situación financiera etc) presentados por la FIDUCIARIA, por los contratistas directos (si a ello hubiere lugar) y por la Gerencia del respectivo Proyecto (cuando exista dicha Gerencia).
12. Dictar su propio reglamento.
13. Las demás que se requieran para la buena marcha del Patrimonio Autónomo.

**PARÁGRAFO PRIMERO: CONVOCATORIA, QUÓRUM Y MAYORÍAS:** Sin perjuicio de lo estipulado en la Cláusula anterior, la JUNTA DEL FIDEICOMISO se podrá reunir una vez al mes y adicionalmente cuando la convoque cualquiera de los miembros que la integran. Las decisiones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO serán adoptadas por la mayoría absoluta de los miembros que la componen.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La JUNTA DEL FIDEICOMISO tendrá un Presidente que será elegido en cada sesión y un Secretario que será LA FIDUCIARIA con voz pero sin voto.

**PARÁGRAFO TERCERO: ACTAS:** Las decisiones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO constarán en actas levantadas por el Secretario y suscritas por el Presidente de la misma, en las cuales deberán señalarse los temas discutidos y las personas que asistieron a la sesión correspondiente.

*Rey*

*[Handwritten signature]*  
Página 17 de 26

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

**DECIMO TERCERA. EJECUCIÓN DE LOS RECURSOS:** Los recursos para la gestión y adquisición de suelo para los Proyectos de VIP aportados por el FIDEICOMITENTE B y recibidos por ésta del rubro de Macroproyectos de FONVIVIENDA para la ejecución del Proyecto, se ejecutarán de acuerdo a los lineamientos establecidos en los convenios interadministrativos celebrados entre FONVIVIENDA y el FIDEICOMITENTE B para el desarrollo del Proyecto.

**DECIMO CUARTA.- EJECUCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO.** El Proyecto se desarrollará de acuerdo a los lineamientos urbanísticos consagrados en la Resolución de Adopción No 1453 de 2009, modificada mediante la resolución No. 1527 de 2010 y las demás que se realicen para el efecto. La estructuración del negocio y/o negocios que se establezcan para cada una de las etapas que lo conforman, se ejecutará conforme a la consultoría o esquemas que el Gerente del Proyecto y conforme a los lineamientos establecidos en el Manual Operativo adoptado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

**DECIMO QUINTA. VALOR DEL CONTRATO Y REMUNERACIÓN FIDUCIARIA:** La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión la siguiente comisión:

**Por la escrituración en adquisición de predios o bienes inmuebles:** Cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del acto.

**Por la enajenación de predios o bienes inmuebles con destino a terceros:** Cero punto cuarenta y nueve por ciento (0.49%) del valor del acto.

El reconocimiento de la remuneración a la FIDUCIARIA, cubrirá todos los costos en los que vaya a incurrir durante el desarrollo del contrato que surja durante la ejecución del presente contrato.

El pago de la remuneración se hará mes vencido con cargo a los recursos incorporados al Patrimonio Autónomo y destinados para este efecto, previa presentación mensual del informe del Fideicomiso.

**Parágrafo Primero.** Por la administración de los recursos en las Carteras Colectivas administradas por la FIDUCIARIA no se cobrará comisión alguna, únicamente el gasto de administración establecido en el reglamento de la Cartera Colectiva.

**Parágrafo Segundo.** Las anteriores comisiones no incluyen IVA el cual será cobrado de acuerdo con las normas legales vigentes.

**Parágrafo Tercero.** Las comisiones antes indicadas se facturarán al Patrimonio Autónomo dentro los primeros cinco (5) días del mes siguiente a su causación y se descontarán de los recursos administrados por la FIDUCIARIA.

2-120758



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

**Parágrafo Cuarto.** Cualquier obligación que deba asumir la **FIDUCIARIA** que no se encuentre contemplada en el presente contrato, implicará el reajuste de la comisión fiduciaria.

**Parágrafo Quinto.** La comisión pactada en el numeral segundo de la presente cláusula se empezará a causar y por ende su pago será procedente desde la fecha de suscripción del presente Contrato y hasta su terminación.

**Parágrafo Sexto: TERMINACIÓN ANTICIPADA.** El no pago de la comisión fiduciaria durante dos (2) meses contados a partir del plazo para pagar la(s) factura(s) de que trata este literal, será causal de terminación anticipada del contrato de pleno derecho, sin requerirse declaración judicial ni dar lugar al pago de indemnizaciones, pero sin perjuicio del cobro de la comisión fiduciaria debida junto con los correspondientes intereses moratorios, evento en el cual, constituirá título ejecutivo en el proceso judicial, la copia de este contrato acompañada de prueba sumaria del incumplimiento en el pago de las comisiones fiduciarias.

Para la aplicación de esta terminación anticipada la **FIDUCIARIA** deberá previamente informar a los **FIDEICOMITENTES** y a los Beneficiarios; si estos no se pronuncian dentro de los diez (10) días hábiles siguientes del recibo de la respectiva comunicación, se entenderá que autorizan a la **FIDUCIARIA** para que la aplique.

**Parágrafo Séptimo:** Las partes acuerdan expresamente que en el evento de presentarse mora en el pago de la comisión fiduciaria aquí estipulada, la **FIDUCIARIA** suspenderá la ejecución del presente contrato.

**Parágrafo Octavo.** Serán Costos a cargo del Patrimonios Autónomo los siguientes:

- Vigilancia y custodia de los predios que ingresen al fideicomiso,
- Defensa judicial, administrativa y constitucional de los predios que ingresen al fideicomiso y en general del objetivo y finalidad del mismo, por circunstancias posteriores al momento de adquisición del inmueble por parte del fideicomiso.
- Costos y gastos necesarios para la legalización de la transferencia de los predios al fideicomiso.
- Contratación de la gerencia del proyecto, interventorías, consultorías, peritos, evaluadores, abogados, asesores, entre otros, necesarios para cumplir con el objeto y la finalidad del fideicomiso.
- La comisión fiduciaria.

**Parágrafo Noveno.** En el evento que se alteren las condiciones previstas en la Invitación Privada, la **FIDUCIARIA** solicitará a los **FIDEICOMITENTES** el ajuste de la comisión, previo sustento del menor valor recibido de acuerdo con las proyecciones y los flujos previstos en la invitación.

Página 19 de 26

CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

**DECIMO SEXTA. PLAZO Y VIGENCIA: PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTONOMO.** El plazo de ejecución del contrato será el suficiente para planificar y desarrollar dentro de las fases de ejecución de recursos, los proyectos constructivos a partir de los estudios, presupuestos y cronogramas que se definan en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en la **JUNTA DEL FIDEICOMISO**.

El plazo para la liquidación del contrato que se suscriba como resultado de este proceso, será de cuatro (4) meses contados a partir de su terminación.

**DECIMO SEPTIMA.- CESIÓN:** La **FIDUCIARIA** no podrá ceder ni subcontratar el contrato a persona alguna jurídica, nacional o extranjera, sin previo consentimiento por escrito de los **FIDEICOMITENTES** y de **FONVIVIENDA**, pudiendo estos reservarse las razones que tengan para negar la autorización de la cesión. Si la persona a la cual se le va a ceder el contrato es extranjera, deberá renunciar a la reclamación diplomática.

**DECIMO OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA E INDEMNIDAD DEL FIDEICOMITENTE.** La **FIDUCIARIA** actuado exclusivamente en su calidad de vocero y representante del Patrimonio Autónomo y con cargo a los recursos del mismo, mantendrá indemnes a **LOS FIDEICOMITENTES** de todo reclamo de orden laboral, civil o penal, etc., demanda, acción legal y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros ocasionados durante la ejecución del contrato de fiducia mercantil que da lugar al patrimonio autónomo que se constituye en este documento, sin que ello implique responder ante terceros por la ejecución del proyecto.

No obstante lo anterior, se deja en claro que la fiduciaria no asumirá en posición propia ninguna reclamación que comprometa su responsabilidad y solamente actuará de manera exclusiva en su calidad de Fiduciario, en virtud de las instrucciones que se le impartan para el cumplimiento de la finalidad prevista en el acto constitutivo.

**DECIMO NOVENA. MODIFICACIONES Y/O ADICIONES:** El presente contrato puede ser adicionado, modificado o prorrogado por escrito, por mutuo acuerdo de las partes y previa aprobación por escrito de la Junta Del Fideicomiso y de conformidad con lo señalado por la normatividad legal vigente. No obstante lo anterior, los recursos administrados solamente pueden ser destinados a lo señalado en el presente contrato.

**VIGESIMA. TERMINACIÓN:** El presente contrato se podrá dar por terminado antes del plazo señalado, además de las causas legales, en los siguientes eventos:

- Por haberse ejecutado completamente el objeto del contrato y Cumplido satisfactoriamente los fines del FIDEICOMISO.
- Por imposibilidad de cumplir su objeto, declarada en forma unánime por la Junta del Fideicomiso.

*Ref*

Página 20 de 26



2-120768



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

- La renuncia de la **FIDUCIARIA** cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio, una vez presentadas y aprobadas por los FIDEICOMITENTES y la Junta del Fideicomiso, las cuentas finales de su gestión
- El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del C. de C. con excepción de las previstas en los numerales 6 y 11 de dicho artículo.
- El acaecimiento de una de las causales de incumplimiento por parte de la **FIDUCIARIA** establecidas en el presente contrato, incumplimiento que deberá ser declarado por La Junta del Fideicomiso.
- Por la insuficiencia y/o inexistencia de recursos para el desarrollo del objeto presente contrato.

**PARÁGRAFO:** En todos estos casos la **FIDUCIARIA** no podrá exigir el pago de indemnización alguna por la terminación anticipada del **CONTRATO**.

**VIGESIMO PRIMERA. CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO.** Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 1240 y siguientes del Código de Comercio, constituyen causales de incumplimiento por parte de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

- Actuar en forma negligente en la ejecución de los actos necesarios para la finalidad del presente Contrato.
- La falta de rendición de cuentas en los términos establecidos en el presente Contrato.
- Ejecutar acciones que impliquen la unión de los recursos del presente Contrato, con los propios de la Fiduciaria o con los de otros negocios fiduciarios.
- Invertir o utilizar los recursos del Patrimonio Autónomo de manera diferente a lo estipulado en el presente Contrato.
- No actuar diligentemente en cuanto a la defensa de los Bienes Fideicomitados contra actos de terceros y/o del FIDEICOMITENTE, siempre y cuando se hayan entregado los recursos necesarios para tal fin.
- La realización de maniobras tendientes al manejo indebido de los Bienes y/o Recursos Administrados del Patrimonio Autónomo.
- La negativa a suministrar cualquiera de los Informes exigidos en el presente Contrato.
- La utilización de los Bienes y Recursos del Patrimonio Autónomo en contravención al orden de prioridades establecidas en el presente Contrato.

**VIGESIMO SEGUNDA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** En caso de que surjan diferencias entre las **PARTES** por razón o con ocasión del presente **CONTRATO**, serán resueltas por ellas mediante negociación directa, amigable composición o conciliación. Para tal efecto, las **PARTES** dispondrán de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Cumplido el término señalado sin que se hallare solución al conflicto, se acudirá a la Jurisdicción Ordinaria.

Re

Página 21 de 26

2-120768



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

**VIGESIMO TERCERA. PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Al terminar el contrato de fiducia por cualquier causa, el Patrimonio Autónomo será objeto de un proceso de terminación que se prolongará por un término no superior a cuatro (4) meses. En este período de terminación **LA FIDUCIARIA** tendrá en cuenta las siguientes reglas:

1. Terminado el contrato de fiducia no se podrán iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto. **LA FIDUCIARIA**, en calidad de titular y vocero del Patrimonio Autónomo en terminación, conservará su capacidad jurídica únicamente para realizar los actos tendientes a concluir las operaciones iniciadas antes de la terminación y aquellos que en general tiendan a la terminación del mismo.
2. **LA FIDUCIARIA** informará a los acreedores del Patrimonio Autónomo, según un balance y estado de resultados que debe elaborarse con corte a la fecha de terminación del contrato de fiducia, el hecho de haber entrado en terminación del Patrimonio Autónomo a fin de que puedan acudir oportunamente a hacer efectivas sus acreencias.
3. Para que proceda la restitución de bienes objeto del negocio fiduciario, es indispensable que haya cubierto completamente el pasivo externo del Patrimonio Autónomo. Para estos efectos se entiende como pasivo externo el conjunto de obligaciones constituidas a favor de terceros o que no obedezcan a aportes, beneficios, rentas o utilidades derivadas de la ejecución del contrato de fiducia.
4. El pago de las obligaciones con terceros se hará observando las disposiciones legales sobre prelación de créditos, independientemente de la prelación de gastos establecida en éste contrato. Cuando haya obligaciones condicionales se hará una reserva adecuada en poder de **LA FIDUCIARIA** como liquidadora del Patrimonio Autónomo.
5. Pagado el pasivo externo del Patrimonio Autónomo, se distribuirá el remanente de los activos del Patrimonio Autónomo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y el **BENEFICIARIO**, si a ello tiene lugar, a prorrata de la participación que cada uno tenga en dicho patrimonio. La distribución se hará constar en un acta en que se exprese el nombre de **LOS FIDEICOMITENTES - BENEFICIARIOS**, el valor de sus correspondientes derechos de participación y la suma de dinero o los objetos de cada uno a título de restitución. Si esta incluyera bienes inmuebles, el acto jurídico de la restitución se hará por escritura pública.
6. **LA FIDUCIARIA** presentará a **LA JUNTA DEL FIDEICOMISO**, la rendición final de cuentas del **FIDEICOMISO**, la cual una vez aprobada dará lugar a su terminación. La rendición de cuentas se realizará de conformidad con la Circular Externa 046 de 2008, de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación no se formularan



2-120768



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se tendrá por aprobada y se dará por terminado satisfactoriamente y en consecuencia, el vínculo contractual que se generó con este contrato.

**VIGESIMO CUARTA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:** Las partes contratantes recibirán comunicación o notificación en las direcciones que se señalan junto a las firmas del presente contrato.

La totalidad de las notificaciones y otras comunicaciones entregadas a cualquier parte del presente contrato, en concordancia con las disposiciones del mismo, se considerarán entregadas en la fecha de su recibo.

**VIGESIMO QUINTA. LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente CONTRATO se regulará por lo dispuesto en el Código de Comercio, por las reglas especiales previstas en el Estatuto Orgánico Financiero, Decreto Ley 663 de 1993 y las demás que regulan la materia, las que las modifiquen, complementen o sustituyan y por las contenidas en las resoluciones y circulares que sobre el particular expida la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGESIMO SEXTA- IMPUESTOS Y GASTOS:** La FIDUCIARIA deberá pagar el impuesto de publicación en la Gaceta Municipal, requisito que se entiende cumplido con el pago de los respectivos derechos y la presentación de los correspondientes recibos de pago en la Secretaría General de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales.

Todos los Gastos que se originen para su legalización serán a cargo exclusivo de la FIDUCIARIA. Los descuentos del valor correspondientes a la publicación de estampillas a las que hubiere lugar y lo adeudado por concepto de impuestos municipales y departamentales generados por la suscripción del presente CONTRATO, serán a cargo de la FIDUCIARIA.

Serán por cuenta de la fiduciaria todos los gastos, impuestos (timbre etc), derechos, tasas y contribuciones que se causen con ocasión del perfeccionamiento, ejecución o liquidación del contrato y que se requieran cancelar para dar cumplimiento a las disposiciones legales sobre el particular.

**VIGESIMO SEPTIMA. IRREVOCABILIDAD:** El presente Contrato será de carácter Irrevocable y se encaminará a realizar el proyecto constructivo descrito precedentemente para ofrecer soluciones de vivienda a todas aquellas personas que se encuentren en los supuestos normativos definidos por el Gobierno Nacional para ser beneficiarios del

*Ru*

Página 23 de 26 *[Handwritten initials]*

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

macroproyecto, todo de conformidad con los artículos pertinentes del Código de Comercio.

**VIGESIMO OCTAVA. ANEXOS:** Constituyen anexos del CONTRATO los enunciados en el texto del presente documento.

- Anexo 1. Inventario de los bienes que son objeto de ap...
- Anexo 2. Contratos que deben ser cedidos al patrimonio autónomo
- Anexo 3. Resolución de adopción y modificaciones
- Anexo 4. Convenio interinstitucional y su otro si...

**VIGESIMO NOVENA. CONFIDENCIALIDAD:** La FIDUCIARIA se obliga para con EL FIDEICOMITENTE a guardar estricta confidencialidad sobre toda la información conocida en virtud del desarrollo y ejecución del presente CONTRATO, salvo que sea:

- Información de naturaleza pública o públicamente conocida, e...
- Información que sea requerida a la FIDUCIARIA por autoridad competente, caso en el cual debe dar aviso de tal hecho a LOS FIDEICOMITENTES, y a la Junta del Fideicomiso, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha en que le sea notificada la orden. Así mismo, se compromete a tomar todas las precauciones y medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de esta obligación por parte de los empleados, asesores y funcionarios de la FIDUCIARIA que lleguen a tener conocimiento de la información y responderá por las violaciones de éstas.

**TRIGESIMA. REPORTE A LA CIFIN:** LOS FIDEICOMITENTES autorizan de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la FIDUCIARIA reporte y consulte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden del presente contrato. La autorización aquí descrita comprende especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros. Así mismo faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que LOS FIDEICOMITENTES tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la (s) cláusula(s) y sean divulgados con fines comerciales, de conformidad con sus respectivos requisitos.

**TRIGESIMO PRIMERA. CLAUSULA SARLAFT.** EL FIDEICOMITENTE B y FONVIVIENDA, manifiestan que la documentación aportada verbalmente y por escrito, relacionada con el Sistema para la Administración del Riesgo del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT es veraz y verificable, y se obligan de acuerdo con

*Dej*





2-120750



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

la Circulares Externas No 22 y 061 de 2007 de la Superintendencia Financiera de Colombia a:

1. Actualizar una vez al año, la documentación e información aportada que exige LA FIDUCIARIA para el conocimiento del cliente, dando cumplimiento a las disposiciones contenidas tanto en el Manual SARLAFT de LA FIDUCIARIA y las Circulares de la Superintendencia Financiera de Colombia expedidas con posterioridad a la implantación del referido Manual; así como todos los demás documentos e información que LA FIDUCIARIA estime pertinentes.
2. Suministrar los soportes documentales en los que se verifique la veracidad de la información suministrada.

**Parágrafo Primero.** El incumplimiento de lo establecido en esta cláusula, dará lugar a la terminación anticipada del presente contrato.

**Parágrafo Segundo.** El Fideicomitente A es representado por la Fiduciaria La Previsora S.A., entidad que se encuentra exenta de este tipo de procedimientos.

**TRIGESIMO SEGUNDA. - INTEGRIDAD:** El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes verbal o escrito sobre el mismo objeto; por lo 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 y específicamente la propuesta presentada por la fiduciaria y su aceptación por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

**TRIGESIMO TERCERA. - VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos el presente CONTRATO es de cuantía indeterminada, pero será determinable por el monto de la remuneración fiduciaria establecida en el presente contrato.

**TRIGESIMO CUARTA.- DOMICILIO:** Para todos los efectos legales y fiscales se establece como domicilio contractual la ciudad de Manizales - Caldas.

**TRIGESIMO QUINTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que LA FIDUCIARIA los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., conocen quien ostenta ese cargo en LA FIDUCIARIA, que conocen las funciones y obligaciones la figura del Defensor del Consumidor Financiero, y que se les ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus

*Res*

Página 25 de 26

2-120768



**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES", EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**TRIGESIMO SEXTA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN.** El presente contrato se considera perfeccionado una vez haya sido suscrito por las partes.

En constancia de lo expuesto se firma el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de Bogotá D.C, a los 25 días del mes de marzo de dos mil once (2011).

EL FIDEICOMITENTE A,

EL FIDEICOMITENTE B,

**ROCIO LONDOÑO LONDOÑO**  
Vicepresidente de Administración  
Fiduciaria Como vocero y administrador  
del Patrimonio Autónomo Matriz -  
Contrato de Fiducia Mercantil de  
Recaudo, Administración, garantía y  
Pagos para el manejo de los recursos 3-  
1-14775

**FABIO ALBERTO ARISTIZABAL GOMEZ**  
Gerente  
Empresa de Renovación Urbana de  
Manizales

LA FIDUCIARIA,

**MYRIAM BALMASEDA PUPO**  
Vicepresidente Comercial y de Mercadec  
Fiduciaria La Previsora S.A.

3029395