



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

MODIFICACIÓN No. 2
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No.
1681 DE 2024

CONTRATO DE FIDUCIA No.	1681 DE 2024	FECHA:	20/11/2024
CLASE DE CONTRATO	CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS		
CONTRATANTE:	SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT - NIT. 899.999.061-9 JOSÉ ALEXANDER MORENO PÁEZ, identificado con C.C. No. 80.239.647, en su condición de SUBSECRETARIO DE GESTIÓN CORPORATIVA, nombrado mediante Resolución No. 907 del 11 de septiembre de 2025, facultado para suscribir este documento de conformidad con la Resolución 187 de 2025, <i>"Por la cual se delegan unas funciones a cargo del despacho de la Secretaría Distrital del Hábitat"</i> , actuando en nombre y representación de la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.		
FIDUCIARIA:	FIDUCIARIA POPULAR S.A. - NIT. 800.141.235-0 ADRIANA RODRÍGUEZ LEÓN, identificada con C.C. No. 52.313.841, en su condición de Representante Legal de FIDUCIARIA POPULAR S.A., sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 4037 de fecha 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría 14 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.		
OBJETO:	Constituir un patrimonio autónomo denominado <i>"PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA"</i> , por medio del cual se realice la administración de los recursos del subsidio distrital de vivienda que transfiera el fideicomitente o que, en general, se transfieran al fideicomiso constituido para la ejecución de actividades en desarrollo de los programas de acceso a la vivienda, destinados a la atención de hogares del distrito capital, de conformidad con las normas que le sean aplicables y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el fideicomitente y/o los órganos contractuales del patrimonio autónomo.		
PLAZO INICIAL:	El plazo de ejecución será hasta el 31 de diciembre de 2029 o hasta que se agoten los recursos, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin embargo, dicho contrato podrá prorrogarse, en caso de que la Entidad lo requiera y en la medida que se incorporen nuevos recursos al Fideicomiso		
FECHA DE INICIO:	25 de noviembre de 2024		
MODIFICACIONES	Mediante prórroga No 1 suscrita el 16 de Septiembre de 2025, se realizó la siguiente modificación: “(…) PRORROGAR el plazo de ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil, de la siguiente manera: <i>“CLAUSULA NOVENA. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución será hasta el 30 de junio de 2032 o hasta que se agoten los recursos, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin embargo, dicho contrato podrá prorrogarse, en caso de que la Entidad lo requiera y en la medida que se incorporen nuevos recursos al Fideicomiso.”</i>		



RECURSOS INICIALES PARA ADMINISTRAR POR EL PATRIMONIO AUTÓNOMO:	<p>El Patrimonio Autónomo se constituirá con un aporte inicial de DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$19.934.027.819) M/CTE, amparado en el CDP No. 2143 de fecha 2 de octubre de 2024, recursos que se utilizarán en la financiación de las inversiones que desarrollen el objeto del Fideicomiso incluyendo los costos y gastos en que se incurra para el manejo y control de los recursos en los que se encuentra la comisión fiduciaria fija máxima mensual de SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO 64.48 SMLMV de conformidad a la oferta económica presentada por el FIDUCIARIO, que incluye todos los impuestos y deducciones a que haya lugar.</p>
VALORES INCORPORADOS POR EL FIDEICOMITENTE:	<ol style="list-style-type: none">1. Aporte Inicial: DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$19.934.027.819) M/CTE.2. Incorporación No. 1. 19 de diciembre de 2024: CIENTO CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$114.962.486.291) M/CTE., discriminado en las siguientes cuantías y vigencias con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de inversión de la Secretaría Distrital del Hábitat aprobadas por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal - CONFIS en sesión del 8 de octubre de 2024:<ol style="list-style-type: none">a. La suma de SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHO PESOS (\$64.669.637.508) M/CTE para la vigencia 2025,b. La suma de TRECE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS (\$13.978.182.408) M/CTE para la vigencia 2026,c. La suma de CATORCE MIL SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$14.071.941.528) M/CTE para la vigencia 2027,d. La suma de CATORCE MIL TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO SIETE PESOS (\$14.033.889.107) M/CTE para la vigencia 2028 y,e. La suma de OCHO MIL DOSCIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$8.208.835.740) M/CTE para la vigencia 2029.3. Incorporación No. 2. 24 de diciembre de 2024: DIECISIETE MIL CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$17.160.000.000) M/CTE,4. Incorporación No. 3. 31 de diciembre de 2024: TRES MIL SETECIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$3.705.000.000) M/CTE



5. **Incorporación No. 4. 24 de febrero de 2025:** SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$74.657.363.698) M/CTE.
6. **Incorporación No. 5. 19 de julio de 2025:** NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$ 97.151.300.857) M/CTE.
7. **Incorporación No. 6. 16 de julio de 2025:** Incorporación No. 6 del 16 de julio de 2025: VEINTE MIL MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000.000) M/CTE.
8. **Incorporación No. 7. 16 de septiembre de 2025:** Incorporación No. 7 del 16 de septiembre de 2025: QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL QUINCE PESOS (\$ 573.399.305.015) M/CTE.

Para un total de: **NOVECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 920.969.483.680) M/CTE .**

CONSIDERACIONES:

1.

Que mediante solicitud de trámite con radicado No. **3-2025-10268 del 16 de Octubre de 2025**, la supervisora del contrato solicitó la modificación contractual del Contrato de Fiducia Mercantil No 1681 de 2024, la cual tiene sustento en lo siguiente:

"(...) El Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura", adoptado mediante el Acuerdo Distrital 927 del 7 de junio de 2024, tiene como propósito mejorar la calidad de vida de la ciudadanía mediante la garantía de derechos, la seguridad, la inclusión y la igualdad de oportunidades. En este contexto, se han establecido metas estratégicas en materia de vivienda, tales como la asignación de 75.000 subsidios para adquisición, arrendamiento y mejoramiento de vivienda, así como la ejecución de 8.000 mejoramientos de vivienda rural y urbana.

El Artículo 10 del Plan de Desarrollo Distrital establece el programa "Bogotá, una ciudad con menos pobreza", cuyo objetivo es reducir la pobreza de manera sostenible. Dentro de sus acciones estratégicas, se contempla la reducción del gasto de los hogares en vivienda y servicios públicos, con especial énfasis en grupos vulnerables. Así mismo, el Artículo 144 del mismo acuerdo faculta a la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) para implementar subsidios y mecanismos de financiación enfocados en la reducción de la cuota inicial y mensual hipotecaria, facilitando el cierre financiero de los hogares beneficiarios.



Para la ejecución de estos objetivos, la SDHT formuló el Proyecto de Inversión 8090, denominado "Subsidio Distrital de Vivienda para el acceso a soluciones habitacionales por parte de hogares vulnerables en Bogotá D.C.", el cual tiene como propósito reducir el déficit habitacional mediante subsidios que faciliten la adquisición, arriendo o mejoramiento de viviendas de interés social (VIS) o prioritario (VIP).

En este sentido, el veinte (20) de noviembre de 2024, la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT (SDHT) y LA FIDUCIARIA POPULAR S.A, suscribieron el Contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. 1681 de 2024, el cual tiene por objeto: "Constituir un patrimonio autónomo denominado "PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA", por medio del cual se realice la administración de los recursos del subsidio distrital de vivienda que transfiera el fideicomitente o que, en general, se transfieran al fideicomiso constituido para la ejecución de actividades en desarrollo de los programas de acceso a la vivienda, destinados a la atención de hogares del distrito capital, de conformidad con las normas que le sean aplicables y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el fideicomitente y/o los órganos contractuales del patrimonio autónomo".

De acuerdo con la Cláusula SEGUNDA "CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO" del Contrato de FIDUCIA MERCANTIL, "La SDHT tiene un presupuesto estimado de UN BILLON DE PESOS (\$1.000.000.000.000) M/CTE, los cuales se aportarán periódicamente al Patrimonio Autónomo mediante documentos de incorporación de acuerdo con la apropiación presupuestal anual y/o la autorización de vigencias futuras destinada a estos programas."

De igual manera, el inciso cuarto de la cláusula SEGUNDA dispone: "El aporte de recursos adicionales al Patrimonio Autónomo se realizará con la suscripción de un "Documento de Incorporación de Recursos" en el que conste el monto adicional aportado y el documento correspondiente que ampare presupuestalmente el recurso. Dichos recursos se comprometerán presupuestalmente con la firma del "Documento de Incorporación de Recursos" y el respectivo registro presupuestal en los casos que aplique."

Con sustento en lo expuesto y lo fijado en el contrato de fiducia mercantil, la CONFORMACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO es la descrita en numeral 1 de este documento denominada "**VALORES INCORPORADOS POR EL FIDEICOMITENTE**" (SIC), que refleja los siete (7) documentos de incorporación que se han suscrito entre la SDHT y la Fiduciaria Popular S.A. como vocera del Fideicomiso.

En consecuencia, se han realizado al patrimonio autónomo denominado "PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA", las siguientes incorporaciones de recursos:

Tabla 1 Incorporaciones Patrimonio Autónomo

INCORPORACIÓN	FECHA	VALOR
Aporte inicial	20/11/2024	\$19.934.027.819
1	19/12/2024	\$114.962.486.291
2	24/12/2024	\$17.160.000.000
3	31/12/2024	\$ 3.705.000.000
4	24/02/2025	\$74.657.363.698
5	19/06/2025	\$ 97.151.300.857



MODIFICACIÓN No. 2
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No.
1681 DE 2024

6	17/07/2025	\$ 20.000.000.000
7	16/09/2025	\$ 573.399.305.015
Total		\$ 920.969.483.680

Fuente: Elaboración propia – Información tomada de las Incorporaciones al P.A.

En cuanto estos recursos incorporados, es importante precisar tanto la vigencia presupuestal como el componente/meta al cual están vinculados cada uno, para lo cual, a continuación, se desagregan en estos ítems:

Tabla 2 tabla de recursos por meta y vigencia presupuestal

Meta Plan de Desarrollo Distrital	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total general
Asignar 75.000 subsidios y/o instrumentos financieros para adquisición de vivienda nueva, arrendamiento y mejoramiento en los diferentes programas de la SDHT	\$ 39.679	\$ 238.942	\$ 13.978	\$ 14.072	\$ 14.034	\$ 8.209	\$ 328.915
ASIGNAR 60000 SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA URBANA	\$ 33.693	\$ 146.582	\$ 13.978	\$ 14.072	\$ 14.034	\$ 8.209	\$ 230.568
ASIGNAR 3000 SUBSIDIOS PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA		\$ 5.295					\$ 5.295
ASIGNAR 10900 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD,	\$ 5.987	\$ 64.474					\$ 70.460
ASIGNAR 500 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO PROGRESIVO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD, (CVP)		\$ 11.232					\$ 11.232
ASIGNAR 500 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD,		\$ 7.260					\$ 7.260
ASIGNAR 100 SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA RURAL		\$ 4.100					\$ 4.100
Ejecutar 8.000 mejoramientos de vivienda rural y urbana para familias en condiciones vulnerabilidad	\$ 1.120	\$ 17.536					\$ 18.655
MEJORAR 7400 VIVIENDAS URBANAS A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	\$ 1.120	\$ 14.929					\$ 16.049
MEJORAR 500 VIVIENDAS RURALES A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD		\$ 1.869					\$ 1.869
CONSTRUIR 100 VIVIENDAS RURALES NUEVAS A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD		\$ 738					\$ 738
Total general	\$ 40.799	\$ 256.478	\$ 13.978	\$ 14.072	\$ 14.034	\$ 8.209	\$ 347.570

Nota: Cifras en miles de millones de pesos (COP)

Fuente: Elaboración propia.

Respecto a las **metas estratégicas del Plan Distrital de Desarrollo 2024–2027** ya mencionadas en materia de vivienda, correspondientes a Asignar 75.000 subsidios y/o instrumentos financieros para adquisición de vivienda nueva, arrendamiento y mejoramiento en los diferentes programas de la SDHT, a continuación, se muestran los avances obtenidos, para los cual se detallan las metas en cada uno de sus componentes:

Tabla 3 Metas Anuales para la asignación de 75.000 subsidios

META POR COMPONENTE	2024	2025	2026	2027	TOTAL
ASIGNAR 60000 SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA URBANA	4.028	19.372	15.330	21.270	60.000
ASIGNAR 10900 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD,	500	4.120	4.810	1.470	10.900
ASIGNAR 3000 SUBSIDIOS PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	0	800	1.000	1.200	3.000
ASIGNAR 500 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	40	184	184	92	500
ASIGNAR 500 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO PROGRESIVO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD, (CVP)	0	200	200	100	500
ASIGNAR 100 SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA RURAL	0	36	36	28	100



MODIFICACIÓN No. 2
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No.
1681 DE 2024

4.568	24.712	21.560	24.160	75.000
-------	--------	--------	--------	--------

Fuente: Elaboración propia basado en información del Reporte de Seguimiento al Proyecto de Inversión del sistema JSP7, de la Subsecretaría de Planeación y Política, con corte al 31 de julio de 2025.

Así mismo, frente a las metas de Ejecutar 8.000 mejoramientos de vivienda rural y urbana para familias en condiciones vulnerabilidad, a continuación, se muestran las metas en cada uno de sus componentes:

Tabla 4 Metas Anuales para ejecutar 8.000 mejoramientos de vivienda rural y urbana

META POR COMPONENTE	2024	2025	2026	2027	TOTAL
MEJORAR 7400 VIVIENDAS URBANAS A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	190	3.320	3.100	790	7.400
MEJORAR 500 VIVIENDAS RURALES A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	40	184	184	92	500
CONSTRUIR 100 VIVIENDAS RURALES NUEVAS A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	10	36	36	18	100
	240	3.540	3.320	900	8.000

Fuente: Elaboración propia basado en información del Reporte de Seguimiento al Proyecto de Inversión del sistema JSP7, de la Subsecretaría de Planeación y Política, con corte al 31 de julio de 2025.

La Secretaría Distrital del Hábitat se comprometió a asignar para las vigencias de 2024 y 2025 un total de 29.280 subsidios de vivienda. Con corte al 31 de julio de 2025, se ha avanzado en un 43% del cumplimiento de la meta de asignaciones, tal como se muestra a continuación:

Tabla 5 Avance en la asignación de 75.000 subsidios

META POR COMPONENTE	Meta PDD	Meta 2024-2025	Avance 2024-2025	Avance	Avance Total
ASIGNAR 60000 SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA URBANA	60.000	23.400	11.973	51%	20%
ASIGNAR 10900 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD,	10.900	4.620	664	14%	6%
ASIGNAR 3000 SUBSIDIOS PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	3000	800	0	0%	0%
ASIGNAR 500 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	500	224	14	6%	3%
ASIGNAR 500 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO PROGRESIVO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD, (CVP)	500	200	0	0%	0%
ASIGNAR 100 SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA RURAL	100	36	0	0%	0%
Asignar 75.000 subsidios y/o instrumentos financieros para adquisición de vivienda nueva, arrendamiento y mejoramiento en los diferentes programas de la SDHT	75.000	29.280	12.651	43%	17%

Fuente: Elaboración propia basado en información del Reporte de Seguimiento al Proyecto de Inversión del sistema JSP7, de la Subsecretaría de Planeación y Política, con corte al 31 de julio de 2025.

En cuanto al detalle de las asignaciones de subsidios del componente ASIGNAR 60000 SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA URBANA, a continuación, se detalla el avance en cada uno de los diferentes programas diseñados por la Secretaría Distrital de Hábitat y en particular, el avance del programa **Reactiva tu compra, Reactiva tu hogar**:

Tabla 6 Avance por programa en la asignación de 60.000 subsidios para adquisición de vivienda

ACTIVIDAD PROYECTO DE INVERSIÓN	AVANCE ASIGNACIONES	AVANCE ASIGNACIONES	AVANCE ACUMULADO
	2024	2025	2024-2027
Oferta Preferente*	2.143	1.954	4.097
Reactiva tu compra, reactiva tu hogar	1.866	3.388	5.254
Reduce tu cuota	10	1.970	1.980
Ahorro para mi casa	-	606	606
Convenios	9	27	36



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

MODIFICACIÓN No. 2
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No.
1681 DE 2024

ASIGNAR 60000 SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA URBANA	4.028	7.945	11.973
--	--------------	--------------	---------------

** El programa de Oferta Preferente no hace parte del Patrimonio Autónomo PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA*
Fuente: Elaboración propia.

Respecto a la entrega de mejoramientos y viviendas nuevas rurales, la SDHT tiene como meta ejecutar 3.780 mejoramientos y vivienda nuevas rurales. A corte al 31 de julio de 2025, los avances de estos procesos son los siguientes:

Tabla 7 Ejecutar 8.000 mejoramientos de vivienda rural y urbana

META POR COMPONENTE	Meta PDD	Meta 2024-2025	Avance 2024-2025	Avance	Avance Total
MEJORAR 7400 VIVIENDAS URBANAS A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	7.400	3.510	132	4%	2%
MEJORAR 500 VIVIENDAS RURALES A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	500	224	40	18%	8%
CONSTRUIR 100 VIVIENDAS RURALES NUEVAS A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD	100	46	8	17%	8%
Ejecutar 8.000 mejoramientos de vivienda rural y urbana para familias en condiciones vulnerabilidad	8.000	3.780	180	5%	2%

Fuente: Elaboración propia basado en información del Reporte de Seguimiento al Proyecto de Inversión del sistema JSP7, de la Subsecretaria de Planeación y Política, con corte al 31 de julio de 2025.

Por otra parte, a corte 31 de julio de 2025, se han transferido recursos a la cuenta recaudadora 500-806-45096-5 del Patrimonio Autónomo, por un total de \$ 296.539.387.482, equivalentes al 85.32% de los recursos incorporados tal como se muestra a continuación:

Tabla 8 Recursos transferidos al PA PROGRAMAS DE PROMOCION Y ACCESO A LA VIVIENDA

VIGENCIA RECURSOS	INCORPORADO	TRANSFERIDO AL PA	PENDIENTE DE TRANSFERIR AL PA	% RECURSOS TRANSFERIDOS
2024	\$ 40.799.027.819	\$ 40.799.027.819	\$ 0	100,00%
2025	\$ 256.478.302.063	\$ 255.740.359.663	\$ 737.942.400	99,71%
2026	\$ 13.978.182.408	\$ 0	\$ 13.978.182.408	0,00%
2027	\$ 14.071.941.528	\$ 0	\$ 14.071.941.528	0,00%
2028	\$ 14.033.889.107	\$ 0	\$ 14.033.889.107	0,00%
2029	\$ 8.208.835.740	\$ 0	\$ 8.208.835.740	0,00%
Total general	\$ 347.570.178.665	\$ 296.539.387.482	\$ 51.030.791.183	85,32%

Fuente: Elaboración propia.

Así mismo, se han realizado giros/pagos en el marco de la ejecución del contrato fiduciario por un total de \$ 22.827.588.526. En ese sentido se relaciona, a continuación. al corte del 31 de julio de 2025, del Patrimonio Autónomo PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA, lo siguiente:

Tabla 9 Avance en el giro de Recursos desde el Patrimonio Autónomo

CLASE DE FIDUCIA O CARTERA COLECTIVA	6 6. Fiducia de administración - Administración y pagos-
NÚMERO DE CUENTA	500-806-45096-5
CONTRATO	Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos celebrado entre la Secretaría Distrital del Hábitat y Fiduciaria Popular S.A. No. del contrato: 1681-2024
NOMBRE DEL BANCO	FIDUCIARIA POPULAR S.A.
V/R DE APERTURA O INICIACION EN PESOS	\$ 19.934.027.819



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

MODIFICACIÓN No. 2
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No.
1681 DE 2024

INGRESO DE RECURSOS	\$ 276.605.359.663
SALDO EN PESOS SIN RENDIMIENTOS ACUMULADOS	\$ 296.539.387.482
RENDIMIENTOS FINANCIEROS NETOS ACUMULADOS	\$ 6.247.126.314
IMPUESTOS Y/O COMISIÓN FIDUCIARIA	\$ 378.422.991
GIROS	\$ 22.827.588.526
SALDO FINAL EN PESOS	\$ 279.580.502.279

Fuente: Elaboración propia basado en información del reporte de rendición de cuentas en el aplicativo SIVICOF de la Contraloría de Bogotá, de la Subdirección Financiera, a corte 31 de julio de 2025

Por último, frente al estado del fideicomiso, en lo que corresponde a los pagos de subsidios de los diferentes programas gestionados mediante el contrato fiduciario de administración y pagos, a continuación, se relacionan los valores pagados de recursos de subsidios distritales de vivienda o que, en general, se ejecuten en el fideicomiso para el desarrollo de actividades de los programas de acceso a la vivienda:

Tabla 10 Pagos de Subsidios y/o actividades en desarrollo de los programas de acceso a la vivienda

MES / PROGRAMA	Subsidios Pagados	Valor Final Pagado
ABRIL	111	\$ 1.491.424.182
Reactiva tu compra, reactiva tu hogar	95	\$ 1.482.000.000
Reduce tu cuota	16	\$ 9.424.182
MAYO	865	\$ 11.096.857.222
Reactiva tu compra, reactiva tu hogar	705	\$ 11.000.964.000
Reduce tu cuota	160	\$ 95.893.222
JUNIO	353	\$ 218.769.924
Reduce tu cuota	353	\$ 218.769.924
JULIO	1121	\$ 10.020.537.198
Reactiva tu compra, reactiva tu hogar	602	\$ 9.585.342.000
Reduce tu cuota	519	\$ 434.360.562
Póliza de FERIA DE VIVIENDA		\$ 834.636
Total general	2450	\$ 22.827.588.526

Fuente: Elaboración propia.

Con esto se puede evidenciar que, se mantiene activa la operatividad del patrimonio autónomo y, por ende, las obligaciones fiduciarias derivadas del contrato.

Con el propósito de avanzar con el cumplimiento de la meta de “Asignar 75.000 subsidios y/o instrumentos financieros para la adquisición de vivienda nueva, arrendamiento y mejoramiento en los diferentes programas de la SDHT”, la Secretaría Distrital del Hábitat suscribió el **Convenio Interadministrativos No. 969 de 2025 con la Caja de la Vivienda Popular**, cuyo objeto es “Aunar, articular y coordinar esfuerzos administrativos, jurídicos, técnicos, sociales y financieros entre la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) y la Caja de la



Vivienda Popular (CVP) para la ejecución de mejoramientos de vivienda, asignados por la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) y operados por la Caja de la Vivienda Popular (CVP)”

En las consideraciones del convenio, se expresa que, “la suscripción de este Convenio Interadministrativo obedece a la necesidad de la SDHT y la CVP de articularse a efectos de ejecutar hasta 4.000, mejoramientos de vivienda, sujeto a la disponibilidad presupuestal anual por parte de la SDHT y, de conformidad con las metas fijadas en el Plan Distrital de Desarrollo para los subsidios distritales de mejoramiento de vivienda para lo cual la SDHT deberá adelantar el proceso de habilitación y asignación del subsidio a los hogares que postule la CVP, entidad que además, actuará como operadora encargada de gestionar todas las acciones necesarias que garanticen la materialización de los mejoramientos de vivienda y la legalización de los recursos del subsidio, bajo la figura jurídica o normativa que les aplique”. Esto se realiza de acuerdo con la naturaleza jurídica y las competencias de cada entidad dentro del Sector Hábitat de Bogotá.

Igualmente, la CVP establecerá, en desarrollo del Convenio Interadministrativo, los recursos que deberá aportar al Fideicomiso PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA, constituido por la SDHT, para realizar las gestiones necesarias para la contratación de los ejecutores e interventores.

Concordante con lo anterior, en el marco de la celebración del convenio se pactaron como compromisos de la Caja de Vivienda Popular y la Secretaría Distrital del Hábitat, entre otras, las siguientes:

- Numeral 1. de la cláusula CUARTA. COMPROMISOS ESPECÍFICOS DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, la CVP se compromete a “Cofinanciar el programa de mejoramiento de vivienda mediante la incorporación, al fideicomiso de los recursos para el diagnóstico de las viviendas objeto de los mejoramientos, la estructuración y evaluación de los procesos de selección y/o contratación que se requieran para la ejecución de los mejoramientos, la estructuración de la intervención en la vivienda, la supervisión, la interventoría y la legalización de los recursos del subsidio. En todo caso, los aportes efectuados por la CVP no le otorgan la calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo – PROGRAMA DE PROMOCION Y ACCESO A LA VIVIENDA.”*
- Numeral 2 de la cláusula QUINTA. - COMPROMISOS ESPECÍFICOS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, la SDHT se compromete a “Amparar presupuestalmente los Subsidios Distritales de Vivienda asignados con cargo a los recursos fideicomitados del Patrimonio Autónomo PROGRAMA DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA, constituido por la SDHT a través del Contrato de Fiducia Mercantil No. 1681 de 2024.”*
- Numeral 4 de la cláusula QUINTA. - COMPROMISOS ESPECÍFICOS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, la SDHT se compromete a “Instruir al patrimonio autónomo PROGRAMA DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA, por intermedio de sus órganos contractuales, la creación de una subcuenta para el manejo de los recursos objeto de este convenio”*
- En la CLAUSULA SÉPTIMA. - VALOR DEL CONVENIO se establece “... la SDHT dispondrá de los recursos requeridos para la asignación de los Subsidios Distritales de Vivienda.”*



En este sentido, en la Tabla 11. Metas anuales para la asignación de 75.000 subsidios relacionadas con la CVP, se establecen las metas anuales para la asignación de aproximadamente 500 subsidios familiares relacionados con la meta denominada ASIGNAR 500 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO PROGRESIVO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD, (CVP) y cerca de 3.500 adicionales respecto de la meta ASIGNAR 10900 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD.

Tabla 11 Metas Anuales para la asignación de 75.000 subsidios relacionadas con la CVP

META POR COMPONENTE	2024	2025	2026	2027	TOTAL
ASIGNAR 10900 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD,	500	4.120	4.810	1.470	10.900
ASIGNAR 500 SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO PROGRESIVO DE VIVIENDA URBANA A HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD, (CVP)	0	200	200	100	500

Fuente: Elaboración propia basado en información del Reporte de Seguimiento al Proyecto de Inversión del sistema JSP7, de la Subsecretaría de Planeación y Política, con corte al 31 de julio de 2025.

En sesión No. 3 del Comité Fiduciario del P.A. Programas de Promoción y Acceso a la Vivienda del 10 de julio de 2025, se informó sobre la realización de “aportes [de la Caja de Vivienda Popular] con destino específico a la estructuración e interventoría de mejoramientos de vivienda del programa Mejora Tu Casa amparados con el CDP nro. 837 del 27 de junio de 2025 expedido por la Subdirección Financiera de la CVP, Mejora Tu Hogar con base en lo acordado en el Convenio Interadministrativo No. 969 de 2025, precisando que dicho aporte no le otorga calidad de fideicomitente.”

En el mismo sentido, el Comité Fiduciario instruyó al Comité Financiero para materializar el aporte de la Caja de Vivienda Popular, lo siguiente:

“(…)

- Crear una subcuenta contable denominada “Convenio 969-2025-CVP” para la recepción de los recursos amparados con el CDP nro. 837 del 27 de junio de 2025.
- Abrir dos cuentas bancarias de ahorro (capital y rendimientos).
- Tramitar ante la entidad bancaria y la Secretaría de Hacienda del Distrito la exención de GMF.
- Presentar informe de avance con certificaciones y conciliaciones.”

Como consecuencia de la instrucción emitida por el Comité Fiduciario, mediante oficio de la Secretaría Distrital de Hacienda con radicado 2025EE60660201 del 1 de septiembre de 2025, en respuesta a la comunicación de la SDHT con radicado 2-2025-48599 del 22 de agosto de 2025, se autoriza la apertura de dos (2) cuentas bancarias para administrar los recursos de capital y de rendimientos financieros derivados del Convenio 969 de 2025.

Por su parte, la CVP., “En atención a lo establecido en el Convenio Interadministrativo No. 969 de 2025, suscrito entre la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) y la Caja de la Vivienda Popular (CVP), (...)Y en concordancia con las metas fijadas en el Plan Distrital de Desarrollo 2024–2027 ‘Bogotá Camina Segura’, me permito remitir el Certificado de Registro Presupuestal – CRP No. 2562 del 22 de agosto de 2025, por un valor



de \$3.737.000.000, correspondientes a la asignación presupuestal efectuada para atender los compromisos de la CVP derivados del convenio.”

Lo anterior, mediante oficio con radicado de la CVP 202514000198651 del 28 de agosto de 2025. El Certificado de Registro Presupuestal (CRP) No. 2562 del 22 de agosto de 2025, por valor de \$3.737.000.000 M/CTE., tiene como objeto “Contratar de los servicios requeridos para la ejecución de actividades en el marco del programa Mejora tu Casa asociadas a la meta Contratar mejoramiento y/o reforzamiento 4.000 viviendas de estrato 1 y 2, conforme a los instrumentos definidos entre la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) y la Caja de la Vivienda Popular (CVP), en cumplimiento de las metas del Plan Distrital de Desarrollo 2024–2027 “Bogotá Camina Segura”.”

Adicionalmente, el Convenio Interadministrativo No. 969 de 2025 establece a cargo de la CVP la responsabilidad de adelantar todas las actividades necesarias para la materialización del subsidio distrital de vivienda en los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos, de conformidad con la postulación de los hogares que realice, asumiendo los costos relacionados con las actividades requeridas para la estructuración de los mejoramientos, así como la supervisión y/o la interventoría de las obras. Por parte de la SDHT, los recursos de los Subsidios Distritales de Vivienda en la modalidad de Mejoramiento se amparan con las incorporaciones realizadas al Patrimonio Autónomo “Fideicomiso Programas de Promoción y Acceso a la Vivienda”.

Con el fin de posibilitar la transferencia de los recursos comprometidos por el asociado (Caja de Vivienda Popular) de la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco del Convenio Interadministrativo No. 969 de 2025, resulta necesario introducir modificaciones al Contrato de Fiducia Mercantil No. 1681 de 2024, celebrado entre la Secretaría Distrital del Hábitat y la Fiduciaria Popular S.A., mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo “Fideicomiso Programas de Promoción y Acceso a la Vivienda”.

Así mismo, en sesión del Comité Operativo del Convenio Interadministrativo No. 969 de 2025, celebrada el 9 de octubre de 2025, las partes analizaron los avances en la ejecución técnica, jurídica, social y financiera del convenio, y determinaron la necesidad de ajustar su contenido contractual con el fin de precisar las acciones y competencias de la Caja de la Vivienda Popular (CVP) en lo relativo a la transferencia e incorporación de recursos de cofinanciación al Patrimonio Autónomo administrado por Fiduciaria Popular S.A., así como realizar ajustes en la denominación y conformación del Comité de Seguimiento, en concordancia con las observaciones formuladas por la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT y los supervisores del convenio. Estas modificaciones buscan armonizar la operatividad del instrumento interadministrativo con el esquema fiduciario vigente y garantizar la adecuada materialización de los recursos destinados a la ejecución de los mejoramientos de vivienda a cargo de la CVP.

Dichas modificaciones tienen como propósito permitir la incorporación de recursos provenientes de terceros, en este caso, de los derivados del convenio suscrito con la Caja de la Vivienda Popular –CVP–, razón por la cual se requiere:



- i) *Incluir en el capítulo de definiciones la figura de Tercero Aportante y de cuentas y subcuentas que permitan identificar la calidad de quien ostente tal condición y precisar que dichas cuentas o subcuentas constituyen el instrumento contable necesario para la administración y control de los recursos aportados por sujetos distintos al Fideicomitente, los cuales estarán sujetos de disposición por el respectivo Tercero Aportante a través de documentos de transferencia, pero sometidos a las instrucciones de los órganos de gobernanza del fideicomiso;*
- ii) *Ajustar el inciso cuarto de la cláusula segunda a efectos de establecer el instrumento mediante el cual un Tercero Aportante podrá incrementar aportes al Patrimonio Autónomo en ejercicio de la facultad de ordenación del gasto, cuando se trate de una entidad pública vinculada al fideicomiso. Con esta modificación se desarrolla el principio de responsabilidad y autonomía presupuestal, al atribuirse al Tercero Aportante la capacidad de disposición, gestión y control de los recursos que compromete; y*
- iii) *Aclarar que la remuneración de la sociedad fiduciaria se sufraga con cargo a los recursos fideicomitados por el Fideicomitente (la SDHT), y no con los aportes del Tercero Aportante como consecuencia de las condiciones previstas en la etapa precontractual. Con estos recursos, los de la comisión fiduciaria pactada, se asumen los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y los que requieran para la estructuración, desarrollo e implementación de los programas de acceso a la vivienda, así, los recursos previstos para cubrir las actividades, pagos, giros, equipo mínimo, etc., se encuentran separados de los recursos para el otorgamiento de subsidios de conformidad con la forma de pago prevista en el Contrato de Fiducia Mercantil.*

Igualmente, y para los efectos de garantizar al Tercero Aportante y al desarrollo transparente de la administración de todos los recursos aportados, es necesario definir "Documento de Incorporación de Recursos" y "Documento de Transferencia de Recursos" como instrumentos jurídicos idóneos a través de los cuales, previa instrucción del Comité correspondiente, sean actos dispositivos de aporte de recursos al P.A., y de autorización de administración y pago de los mismos.

En virtud de lo expuesto, en nuestra calidad de supervisores del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 1681 de 2024, solicitamos dar trámite de modificación del Contrato de Fiducia Mercantil, el cual deberá contener como mínimo las siguientes cláusulas:

PRIMERA: *Incorporar en el acápite de definiciones, los conceptos de Tercero Aportante, Cuentas y Subcuentas, y Documento de Incorporación y Documento de Transferencia, en consecuencia y para todos los efectos, la cláusula quedará así:*

Definiciones:

ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIO: *Son las medidas específicas que permitirán al fideicomitente establecer el cumplimiento de las obligaciones, la disponibilidad, el rendimiento, el tiempo de respuesta y la calidad del servicio que desarrolle la sociedad fiduciaria en el contrato de fiducia mercantil.*

BENEFICIARIO: *Es quien recibe los beneficios que se deriven de la ejecución del contrato de fiducia, es decir, los bienes transferidos junto con sus frutos y rendimientos generados al momento de finalizar el contrato. Asimismo, el beneficiario puede ser el mismo Fideicomitente o un tercero designado por éste.*



COMISIÓN FIDUCIARIA: Corresponde al recurso a recibir la sociedad fiduciaria por la administración de los bienes transferidos al patrimonio autónomo y por el desarrollo de sus obligaciones, deberes y responsabilidades.

CONTRATACIÓN DERIVADA: Son todos los contratos que instruya el Fideicomitente o los órganos contractuales que sean conexos o complementarios al objeto del contrato de fiducia mercantil.

COMITÉ FIDUCIARIO: Es el máximo órgano de administración del Patrimonio Autónomo, y el competente para impartir instrucciones respecto de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil, cuando las mismas no estén atribuidas a otros órganos.

COMITÉ TÉCNICO: Es el órgano contractual encargado de establecer los parámetros técnicos respecto de la selección, contratación y ejecución de los recursos administrados y que tienen como fin los programas de Promoción y Apoyo a la Vivienda.

COMITÉ FINANCIERO: Es el órgano encargado de tomar las decisiones de inversión y de administración financiera de los recursos que se transfieran al Patrimonio Autónomo.

DESTINATARIOS DE PAGOS Y/O GIROS/BENEFICIARIOS: Serán aquellos hogares beneficiados con los subsidios distritales de vivienda, sin que estos tengan la calidad de fideicomitentes, por lo tanto, serán terceros; De igual manera, podrán ser destinatarios de pagos o giros los terceros que sean autorizados por los hogares beneficiarios de los subsidios distritales de vivienda.

FIDUCIA MERCANTIL: Conlleva la transferencia de la propiedad de bienes o derechos específicos a la sociedad fiduciaria mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil, los cuales salen de la propiedad del fideicomitente y constituyen un Patrimonio Autónomo, constituido para el cumplimiento de la finalidad prevista en el contrato, en provecho del mismo Fideicomitente o de un tercero (Beneficiario).

El patrimonio que se conforma es autónomo e independiente, esto es, se encuentra separado del patrimonio del fideicomitente y del propio de la sociedad fiduciaria y de los otros patrimonios autónomos que administre esta última.

Las disposiciones legales para la fiducia mercantil se encuentran en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio

ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIO: Son las medidas específicas que permitirán al fideicomitente establecer el cumplimiento de las obligaciones, la disponibilidad, el rendimiento, el tiempo de respuesta y la calidad del servicio que desarrolle la sociedad fiduciaria en el contrato de fiducia mercantil.

BENEFICIARIO: Es quien recibe los beneficios que se deriven de la ejecución del contrato de fiducia, es decir, los bienes transferidos junto con sus frutos y rendimientos generados al momento de finalizar el contrato. Asimismo, el beneficiario puede ser el mismo Fideicomitente o un tercero designado por éste.



Son derechos del beneficiario además de los que le confiere el contrato fiduciario y la ley, los establecidos en el artículo 1235 del Código de Comercio.

COMISIÓN FIDUCIARIA: Corresponde al recurso a recibir la sociedad fiduciaria por la administración de los bienes transferidos al patrimonio autónomo y por el desarrollo de sus obligaciones, deberes y responsabilidades.

CONTRATACIÓN DERIVADA: Son todos los contratos que instruya el Fideicomitente o los órganos contractuales que sean conexos o complementarios al objeto del contrato de fiducia mercantil.

COMITÉ FIDUCIARIO: Es el máximo órgano de administración del Patrimonio Autónomo, y el competente para impartir instrucciones respecto de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil, cuando las mismas no estén atribuidas a otros órganos.

COMITÉ TÉCNICO: Es el órgano contractual encargado de establecer los parámetros técnicos respecto de la selección, contratación y ejecución de los recursos administrados y que tienen como fin los programas de Promoción y Apoyo a la Vivienda.

COMITÉ FINANCIERO: Es el órgano encargado de tomar las decisiones de inversión y de administración financiera de los recursos que se transfieran al Patrimonio Autónomo.

CUENTAS Y SUBCUENTAS: Son los instrumentos contables y/o bancarios abiertos por la Fiduciaria, previa instrucción del Fideicomitente o los órganos contractuales para registrar y administrar los recursos del Patrimonio Autónomo, de manera separada e independiente por fuente, programa, modalidad, aportante y rendimientos financieros, según corresponda. Las subcuentas permitirán identificar los recursos incorporados por el Fideicomitente o por cada Tercero Aportante y garantizar su correcta destinación, control y trazabilidad.

DESTINATARIOS DE PAGOS Y/O GIROS/BENEFICIARIOS: Serán aquellos hogares beneficiados con los subsidios distritales de vivienda, sin que estos tengan la calidad de fideicomitentes, por lo tanto, serán terceros; De igual manera, podrán ser destinatarios de pagos o giros los terceros que sean autorizados por los hogares beneficiarios de los subsidios distritales de vivienda.

DOCUMENTO DE INCORPORACIÓN DE RECURSOS: Es el acto mediante el cual el Fideicomitente formaliza la incorporación de recursos al Patrimonio Autónomo. En dicho documento se precisará el monto, la fuente de los recursos, el soporte presupuestal y la autorización expresa para que la Fiduciaria descuente de dichos aportes, cuando corresponda, el valor de la comisión fiduciaria y demás costos autorizados en el contrato de fiducia mercantil.

DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA: Es el acto mediante el cual un Tercero Aportante realiza a la Fiduciaria la transferencia efectiva de recursos hacia el Patrimonio Autónomo, indicando la cuenta



receptora, el monto, la destinación y cualquier condición particular. Este documento soporta el movimiento financiero y contable en virtud del cual se materializa la obligación de aporte.

FIDUCIA MERCANTIL: Conlleva la transferencia de la propiedad de bienes o derechos específicos a la sociedad fiduciaria mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil, los cuales salen de la propiedad del fideicomitente y constituyen un Patrimonio Autónomo, constituido para el cumplimiento de la finalidad prevista en el contrato, en provecho del mismo Fideicomitente o de un tercero (Beneficiario).

El patrimonio que se conforma es autónomo e independiente, esto es, se encuentra separado del patrimonio del fideicomitente y del propio de la sociedad fiduciaria y de los otros patrimonios autónomos que administre esta última.

Las disposiciones legales para la fiducia mercantil se encuentran en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio.

FIDEICOMITENTE: Es la persona que celebra el contrato fiduciario con la sociedad fiduciaria, quien le encomienda una gestión determinada para una finalidad específica, y transfiere o entrega los bienes objeto del contrato. Adicionalmente, el Fideicomitente es quien indica la finalidad del contrato y suministra las instrucciones a la fiduciaria y de igual manera puede ser o no beneficiario del negocio fiduciario.

Sus derechos y obligaciones están establecidos en el artículo 1236 del Código de Comercio, entre ellos, los que se hubiere reservado para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitados, exigir rendición de cuentas al fiduciario, así como obtener la devolución de los bienes al extinguirse el negocio fiduciario, si algo distinto no se hubiere previsto en el acto de constitución del negocio.

FIDUCIARIO: Las Sociedades Fiduciarias especialmente autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Estas sociedades son entidades de servicios financieros, constituidas como sociedades anónimas, sujetas a la inspección y vigilancia permanente de la Superintendencia Financiera.

NEGOCIO FIDUCIARIO: Los negocios fiduciarios son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Incluye la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios, al igual que los negocios denominados de fiducia pública y los encargos fiduciarios públicos de que tratan la Ley 80 de 1993 y disposiciones complementarias.

Cuando hay transferencia de la propiedad de los bienes se está ante la denominada fiducia mercantil regulada en el art. 1226 y siguientes del Código de Comercio. Si no hay transferencia de la propiedad se está ante un encargo fiduciario y aplican a éstos las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del Código de Comercio en relación con el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1 del art. 146 del EOSF.



MANUAL OPERATIVO: Es el documento elaborado por las partes y adoptado por el COMITÉ FIDUCIARIO, en el que se establecen en forma detallada las actividades de cada parte, y de los órganos contractuales necesarios para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato, principalmente lo referente a: a) Procedimientos para la recepción, administración, inversión y desembolso de los recursos fideicomitidos; b) Procesos de contratación que se requieran para la ejecución del presente contrato, los cuales se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado con la observancia los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente, que se adelanten bajo las instrucciones dada por el FIDEICOMITENTE a través de los órganos contractuales del PATRIMONIO AUTÓNOMO; c) Reclamaciones de siniestros en las cuales el PATRIMONIO AUTÓNOMO sea asegurado y/o beneficiario, cuando sea el caso; d) Funcionamiento de los órganos contractuales del fideicomiso; y e) Requisitos y procedimiento para la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

ORGANOS CONTRACTUALES: Los órganos contractuales para el desarrollo del patrimonio autónomo son Comité Fiduciario, Comité Técnico y Comité Financiero.

PATRIMONIO AUTONOMO y/o FIDEICOMISO: El patrimonio autónomo NO es persona jurídica, pero es receptor de derechos y obligaciones derivados de la ley o de los actos realizados en desarrollo del contrato fiduciario. Su vocería y administración está a cargo de la sociedad fiduciaria, quien lleva la personería en las actuaciones procesales administrativas o jurisdiccionales, denominado P.A PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA con Nit 830.053.691-8.

PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO: Se refiere a un conjunto de bienes y derechos que, por medio de un acto jurídico, son separados del patrimonio del constituyente para formar un patrimonio independiente, gestionado por la misma sociedad fiduciaria administradora del patrimonio autónomo inicial. Este tipo de patrimonio se constituye como resultado de un negocio fiduciario, en el cual los bienes o recursos son transferidos a una entidad que los administra con un fin específico, en favor de un beneficiario o de una finalidad determinada.

SUPERVISOR DEL CONTRATO: Es la persona o personas que designe la Secretaría Distrital del Hábitat para la verificación del cumplimiento de las obligaciones del presente contrato.

TERCERO APORTANTE: Es la persona natural o jurídica de carácter público o privado, distinta del Fideicomitente que, en virtud de un convenio, contrato o acto jurídico válido, incorpora y/o transfiere recursos al Patrimonio Autónomo con destino a los fines previstos en el contrato de fiducia mercantil y del fideicomiso previo análisis e instrucción de sus órganos del Fideicomiso. El Tercero Aportante mantiene la titularidad presupuestal y la responsabilidad sobre los recursos que compromete, ejerciendo la facultad de ordenación del gasto respecto de los mismos, conforme a las reglas del contrato y las instrucciones que imparta al Fideicomitente para que instruya a la Fiduciaria a través de los documentos correspondientes.



SEGUNDO: *Modificar la cláusula segunda. Conformación del Patrimonio Autónomo, en el sentido de incorporar los incisos cuarto y quinto al título Recursos a Administrar por el Patrimonio Autónomo y un párrafo al título Remuneración de la Sociedad Fiduciaria; la cual, para todos los efectos, quedará así:*

“CLÁUSULA SEGUNDA. CONFORMACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO:

RECURSOS A ADMINISTRAR POR EL PATRIMONIO ATÓNOMO

La SDHT, tiene un presupuesto estimado de UN BILLON DE PESOS (\$1.000.000.000.000), los cuales se aportarán periódicamente mediante documentos de incorporación de acuerdo con la apropiación presupuestal anual y/o la autorización de vigencias futuras destinada a estos programas.

Con cargo a los recursos aportados, se realizará la ejecución del 85% de los Subsidios Distritales de Vivienda de la gran meta de asignar 75.000 subsidios definida en el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”. También se realizará la contratación derivada que podrá contemplar contratos de consultoría, obra, interventoría, supervisión, prestación de servicios, asistencia técnica, intercambio de información, entre otros, y las demás operaciones necesarias para la ejecución de los programas y del contrato de fiducia mercantil, aclarando en todo caso que el 15% restante de la gran meta corresponde al programa Oferta Preferente que ya cuenta con un vehículo fiduciario que administra los aportes de manera independiente al patrimonio que se pretende contratar.

El Patrimonio Autónomo se constituirá con un aporte inicial de DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$19.934.027.819) M/CTE, amparado en el CDP No. 2143 de fecha 2 de octubre de 2024, recursos que se utilizarán en la financiación de las inversiones que desarrollen el objeto del Fideicomiso incluyendo los costos y gastos en que se incurra para el manejo y control de los recursos en los que se encuentra la comisión fiduciaria fija máxima mensual de SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO 64.48 SMLMV de conformidad a la oferta económica presentada por el FIDUCIARIO, que incluye todos los impuestos y deducciones a que haya lugar.

El aporte de recursos adicionales, por parte del Fideicomitente, al Patrimonio Autónomo se realizará con la suscripción de un “Documento de Incorporación de Recursos” en el que conste el monto adicional aportado y el documento correspondiente que ampare presupuestalmente el recurso. Dichos recursos se comprometerán presupuestalmente con la firma del “Documento de Incorporación de Recursos” y el respectivo registro presupuestal en los casos que aplique.

Cuando se trate de recursos adicionales de un Tercero Aportante, previa instrucción del órgano de administración correspondiente, se transferirán a través de un " Documento de Transferencia" suscrito entre éste y la Fiduciaria en el que consten las sumas de dinero aportadas, el número de Certificado de Disponibilidad Presupuestal que ampare la correspondiente incorporación y las condiciones de administración y autorización de pago.



Dichos recursos se comprometerán presupuestalmente con la firma del “Documento de Incorporación de Recursos” y/o Documento de Transferencia” y el respectivo registro presupuestal en los casos que aplique.

La FIDUCIARIA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

REMUNERACIÓN DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

EL FIDEICOMITENTE se obligan a pagar a La FIDUCIARIA, una comisión fija mensual equivalente por la administración, equivalente a SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (64.48 SMLMV) incluido IVA.

La remuneración de la sociedad fiduciaria seleccionada corresponderá a la comisión fija mensual entendida como el valor ofertado por la sociedad fiduciaria adjudicataria del presente contrato, la cual remunerará los costos directos e indirectos requeridos para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contractuales a cargo de ésta; incluyendo todos los tributos y garantías derivadas del perfeccionamiento, ejecución y liquidación del contrato. Este valor es de SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO (64.48) SMLMV que incluye todos los impuestos y deducciones a que haya lugar.

La remuneración se pagará con cargo a los recursos administrados en el Patrimonio Autónomo que se constituya previa autorización de los órganos contractuales que se determinen y de la supervisión del contrato de fiducia mercantil, por lo tanto, el valor del contrato es indeterminado, pero en atención a que la comisión fija es determinable y se ajustará conforme a los incrementos del SMLMV.

Teniendo en cuenta que con cargo a los recursos administrados por el Patrimonio Autónomo se asumirán los costos y gastos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y los que se requieran para la estructuración, desarrollo e implementación de los programas de acceso a la vivienda, lo cual incluye la comisión fiduciaria, el valor de la misma se tendrá como un gasto del Patrimonio Autónomo, razón por la cual no implica operación presupuestal directa que afecte el presupuesto del Fideicomitente.

Parágrafo: No obstante, la Comisión Fiduciaria no será sufragada con cargo a los recursos que se incorporen por parte de Terceros Aportantes, salvo que en el respectivo Documento de Incorporación de Recursos y/o Documento de Transferencia de Recursos se disponga expresamente lo contrario, caso en el cual deberá dejarse constancia de la autorización para el descuento, de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Lo anterior, previo análisis e instrucción de los órganos contractuales de Fideicomiso.

TERCERO: *Modificar la cláusula tercera. Forma de Pago de la Comisión Fiduciaria, en el sentido de incorporar un parágrafo, en consecuencia, la Cláusula, para todos los efectos, quedará así:*

El valor de la comisión fiduciaria se pagará con cargo en primera instancia a:



1. Los recursos fideicomitidos administrados y

2. En caso de no contar con recursos fideicomitidos del Fideicomitente, serán con cargo a los recursos propios de la entidad.

La Comisión Fija Mensual, expresada en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, será pagadera dentro del mes siguiente a la fecha en que LA FIDUCIARIA presente la respectiva factura por concepto de la Comisión Fiduciaria causada en el mes inmediatamente anterior.

El pago de la Comisión Fiduciaria procederá previa presentación y aprobación de la factura y de los informes mensuales o de las aclaraciones, complementaciones o modificaciones solicitadas por EL FIDEICOMITENTE a través del supervisor, al igual que el visto bueno del comité financiero, y la certificación del revisor fiscal o representante legal, según corresponda, sobre el cumplimiento en el pago de los aportes parafiscales, riesgos profesionales y de seguridad social de sus empleados dentro de los últimos seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, ante el FIDEICOMITENTE.

Parágrafo: El valor de la Comisión Fiduciaria no se pagará con cargo a los recursos que se incorporen por Terceros Aportantes, salvo que en el respectivo Documento de Incorporación de Recursos y/o Documento de Transferencia de Recursos se disponga expresamente lo contrario, caso en el cual deberá dejarse constancia de la autorización para el descuento, de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Lo anterior, previo análisis e instrucción de los órganos contractuales de Fideicomiso.

Consideraciones generales para autorizar los pagos

La forma de pago de la comisión fiduciaria será autorizada por el Fideicomitente, previo cumplimiento de los requisitos establecidos, en atención a los tiempos, procedimientos y demás que se definan en el Manual Operativo.

Solo se pagará la comisión fiduciaria que se cause con posterioridad al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución y la suscripción del acta de inicio del contrato de fiducia mercantil.

La comisión fiduciaria remunerará los costos directos e indirectos requeridos para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contractuales a cargo de la fiduciaria; incluyendo todos los tributos y garantías derivadas del perfeccionamiento, ejecución y liquidación del contrato, actividades, obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria, incluyendo la administración de los recursos que transfiera el Fideicomitente al Patrimonio Autónomo, la inversión de los mismos, la gestión, procedimientos, seguimientos, control de pagos, reportes, costos y gastos relacionados con los sistemas de información, las comisiones y gastos por el uso de sistemas transaccionales, el uso y disposición de las herramientas tradicionales, los gastos de personal, mobiliario, equipos, elaboración de informes, costos de desplazamientos, suministrar soporte jurídico para la celebración de los contratos derivados, las recomendaciones que realice en función de sus obligaciones como sociedad fiduciaria, y los demás actos que deba ejecutar en desarrollo del contrato de fiducia mercantil.



MODIFICACIÓN No. 2
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No.
1681 DE 2024

	<p><i>Cuando se realicen inversiones de recursos en Fondos de Inversión Colectiva (FIC), estas se realizarán en los términos y condiciones previstos en el Decreto 1068 de 2015, en el respectivo FIC y en las normas que rigen el Fideicomiso.</i></p> <p>CUARTA: <i>En lo demás, las cláusulas y estipulaciones del Contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. 1681 de 2024 no se modifican con en el presente documento y por lo tanto conservan su vigencia y alcance.</i></p> <p><i>En consideración de lo expuesto, agradecemos se adelante el trámite correspondiente para la aprobación y suscripción del otrosí modificatorio y su respectiva publicación en la plataforma SECOP II (...)"</i></p>
2.	Que en sesión No. 5 de Comité Fiduciario del P.A. PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA – Código 32712 de fecha 17 de octubre de 2025, los supervisores del Contrato de Fiducia Mercantil No. 1681 de 2024 informaron el sentido de su modificación el cual coincide con las estipulaciones contractuales que, mediante el presente documento se acuerdan.
3.	Que la fiduciaria manifiesta bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma de este documento, no hallarse incurso en causal de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de intereses o prohibición legal para suscribir esta incorporación.
4.	Que teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, las partes acuerdan suscribir esta Modificación No 2 que se rigen por las siguientes:
ESTIPULACIONES CONTRACTUALES:	
1.	<p>PRIMERA: INCORPORAR en el acápite de definiciones, los conceptos de Tercero Aportante, Cuentas y Subcuentas, y Documento de Incorporación y Documento de Transferencia, en consecuencia y para todos los efectos, la cláusula quedará así:</p> <p style="text-align: center;">Definiciones:</p> <p>ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIO: Son las medidas específicas que permitirán al fideicomitente establecer el cumplimiento de las obligaciones, la disponibilidad, el rendimiento, el tiempo de respuesta y la calidad del servicio que desarrolle la sociedad fiduciaria en el contrato de fiducia mercantil.</p> <p>BENEFICIARIO: Es quien recibe los beneficios que se deriven de la ejecución del contrato de fiducia, es decir, los bienes transferidos junto con sus frutos y rendimientos generados al momento de finalizar el contrato. Asimismo, el beneficiario puede ser el mismo Fideicomitente o un tercero designado por éste.</p> <p>COMISIÓN FIDUCIARIA: Corresponde al recurso a recibir la sociedad fiduciaria por la administración de los bienes transferidos al patrimonio autónomo y por el desarrollo de sus obligaciones, deberes y responsabilidades.</p> <p>CONTRATACIÓN DERIVADA: Son todos los contratos que instruya el Fideicomitente o los órganos contractuales que sean conexos o complementarios al objeto del contrato de fiducia mercantil.</p> <p>COMITÉ FIDUCIARIO: Es el máximo órgano de administración del Patrimonio Autónomo, y el competente para impartir instrucciones respecto de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil, cuando las mismas no estén atribuidas a otros órganos.</p>



COMITÉ TÉCNICO: Es el órgano contractual encargado de establecer los parámetros técnicos respecto de la selección, contratación y ejecución de los recursos administrados y que tienen como fin los programas de Promoción y Apoyo a la Vivienda.

COMITÉ FINANCIERO: Es el órgano encargado de tomar las decisiones de inversión y de administración financiera de los recursos que se transfieran al Patrimonio Autónomo.

DESTINATARIOS DE PAGOS Y/O GIROS/BENEFICIARIOS: Serán aquellos hogares beneficiados con los subsidios distritales de vivienda, sin que estos tengan la calidad de fideicomitentes, por lo tanto, serán terceros; De igual manera, podrán ser destinatarios de pagos o giros los terceros que sean autorizados por los hogares beneficiarios de los subsidios distritales de vivienda.

FIDUCIA MERCANTIL: Conlleva la transferencia de la propiedad de bienes o derechos específicos a la sociedad fiduciaria mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil, los cuales salen de la propiedad del fideicomitente y constituyen un Patrimonio Autónomo, constituido para el cumplimiento de la finalidad prevista en el contrato, en provecho del mismo Fideicomitente o de un tercero (Beneficiario).

El patrimonio que se conforma es autónomo e independiente, esto es, se encuentra separado del patrimonio del Fideicomitente y del propio de la sociedad fiduciaria y de los otros patrimonios autónomos que administre esta última.

Las disposiciones legales para la fiducia mercantil se encuentran en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio

ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIO: Son las medidas específicas que permitirán al fideicomitente establecer el cumplimiento de las obligaciones, la disponibilidad, el rendimiento, el tiempo de respuesta y la calidad del servicio que desarrolle la sociedad fiduciaria en el contrato de fiducia mercantil.

BENEFICIARIO: Es quien recibe los beneficios que se deriven de la ejecución del contrato de fiducia, es decir, los bienes transferidos junto con sus frutos y rendimientos generados al momento de finalizar el contrato. Asimismo, el beneficiario puede ser el mismo Fideicomitente o un tercero designado por éste.

Son derechos del beneficiario además de los que le confiere el contrato fiduciario y la ley, los establecidos en el artículo 1235 del Código de Comercio.

COMISIÓN FIDUCIARIA: Corresponde al recurso a recibir la sociedad fiduciaria por la administración de los bienes transferidos al patrimonio autónomo y por el desarrollo de sus obligaciones, deberes y responsabilidades.

CONTRATACIÓN DERIVADA: Son todos los contratos que instruya el Fideicomitente o los órganos contractuales que sean conexos o complementarios al objeto del contrato de fiducia mercantil.

COMITÉ FIDUCIARIO: Es el máximo órgano de administración del Patrimonio Autónomo, y el competente para impartir instrucciones respecto de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil, cuando las mismas no estén atribuidas a otros órganos.

COMITÉ TÉCNICO: Es el órgano contractual encargado de establecer los parámetros técnicos respecto de la selección, contratación y ejecución de los recursos administrados y que tienen como fin los programas de Promoción y Apoyo a la Vivienda.



COMITÉ FINANCIERO: Es el órgano encargado de tomar las decisiones de inversión y de administración financiera de los recursos que se transfieran al Patrimonio Autónomo.

CUENTAS Y SUBCUENTAS: Son los instrumentos contables y/o bancarios abiertos por la Fiduciaria, previa instrucción del Fideicomitente o los órganos contractuales para registrar y administrar los recursos del Patrimonio Autónomo, de manera separada e independiente por fuente, programa, modalidad, aportante y rendimientos financieros, según corresponda. Las subcuentas permitirán identificar los recursos incorporados por el Fideicomitente o por cada Tercero Aportante y garantizar su correcta destinación, control y trazabilidad.

DESTINATARIOS DE PAGOS Y/O GIROS/BENEFICIARIOS: Serán aquellos hogares beneficiados con los subsidios distritales de vivienda, sin que estos tengan la calidad de fideicomitentes, por lo tanto, serán terceros; De igual manera, podrán ser destinatarios de pagos o giros los terceros que sean autorizados por los hogares beneficiarios de los subsidios distritales de vivienda.

DOCUMENTO DE INCORPORACIÓN DE RECURSOS: Es el acto mediante el cual el Fideicomitente formaliza la incorporación de recursos al Patrimonio Autónomo. En dicho documento se precisará el monto, la fuente de los recursos, el soporte presupuestal y la autorización expresa para que la Fiduciaria descuente de dichos aportes, cuando corresponda, el valor de la comisión fiduciaria y demás costos autorizados en el contrato de fiducia mercantil.

DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA: Es el acto mediante el cual un Tercero Aportante realiza a la Fiduciaria la transferencia efectiva de recursos hacia el Patrimonio Autónomo, indicando la cuenta receptora, el monto, la destinación y cualquier condición particular. Este documento soporta el movimiento financiero y contable en virtud del cual se materializa la obligación de aporte.

FIDUCIA MERCANTIL: Conlleva la transferencia de la propiedad de bienes o derechos específicos a la sociedad fiduciaria mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil, los cuales salen de la propiedad del fideicomitente y constituyen un Patrimonio Autónomo, constituido para el cumplimiento de la finalidad prevista en el contrato, en provecho del mismo Fideicomitente o de un tercero (Beneficiario).

El patrimonio que se conforma es autónomo e independiente, esto es, se encuentra separado del patrimonio del fideicomitente y del propio de la sociedad fiduciaria y de los otros patrimonios autónomos que administre esta última.

Las disposiciones legales para la fiducia mercantil se encuentran en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio.

FIDEICOMITENTE: Es la persona que celebra el contrato fiduciario con la sociedad fiduciaria, quien le encomienda una gestión determinada para una finalidad específica, y transfiere o entrega los bienes objeto del contrato. Adicionalmente, el Fideicomitente es quien indica la finalidad del contrato y suministra las instrucciones a la fiduciaria y de igual manera puede ser o no beneficiario del negocio fiduciario.

Sus derechos y obligaciones están establecidos en el artículo 1236 del Código de Comercio, entre ellos, los que se hubiere reservado para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitados, exigir rendición de cuentas al fiduciario, así como obtener la devolución de los bienes al extinguirse el negocio fiduciario, si algo distinto no se hubiere previsto en el acto de constitución del negocio.



FIDUCIARIO: Las Sociedades Fiduciarias especialmente autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Estas sociedades son entidades de servicios financieros, constituidas como sociedades anónimas, sujetas a la inspección y vigilancia permanente de la Superintendencia Financiera.

NEGOCIO FIDUCIARIO: Los negocios fiduciarios son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Incluye la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios, al igual que los negocios denominados de fiducia pública y los encargos fiduciarios públicos de que tratan la Ley 80 de 1993 y disposiciones complementarias.

Cuando hay transferencia de la propiedad de los bienes se está ante la denominada fiducia mercantil regulada en el art. 1226 y siguientes del Código de Comercio. Si no hay transferencia de la propiedad se está ante un encargo fiduciario y aplican a éstos las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del Código de Comercio en relación con el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1 del art. 146 del EOSF.

MANUAL OPERATIVO: Es el documento elaborado por las partes y adoptado por el COMITÉ FIDUCIARIO, en el que se establecen en forma detallada las actividades de cada parte, y de los órganos contractuales necesarios para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato, principalmente lo referente a: a) Procedimientos para la recepción, administración, inversión y desembolso de los recursos fideicomitados; b) Procesos de contratación que se requieran para la ejecución del presente contrato, los cuales se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado con la observancia los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de la selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstas legalmente, que se adelanten bajo las instrucciones dada por el FIDEICOMITENTE a través de los órganos contractuales del PATRIMONIO AUTÓNOMO; c) Reclamaciones de siniestros en las cuales el PATRIMONIO AUTÓNOMO sea asegurado y/o beneficiario, cuando sea el caso; d) Funcionamiento de los órganos contractuales del fideicomiso; y e) Requisitos y procedimiento para la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

ÓRGANOS CONTRACTUALES: Los órganos contractuales para el desarrollo del patrimonio autónomo son Comité Fiduciario, Comité Técnico y Comité Financiero.

PATRIMONIO AUTÓNOMO y/o FIDEICOMISO: El patrimonio autónomo NO es persona jurídica, pero es receptor de derechos y obligaciones derivados de la ley o de los actos realizados en desarrollo del contrato fiduciario. Su vocería y administración está a cargo de la sociedad fiduciaria, quien lleva la personería en las actuaciones procesales administrativas o jurisdiccionales, denominado P.A PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA con Nit 830.053.691-8.

PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO: Se refiere a un conjunto de bienes y derechos que, por medio de un acto jurídico, son separados del patrimonio del constituyente para formar un patrimonio independiente, gestionado por la misma sociedad fiduciaria administradora del patrimonio autónomo inicial. Este tipo de patrimonio se constituye como resultado de un negocio fiduciario, en el cual los bienes o recursos son transferidos a una entidad que los administra con un fin específico, en favor de un beneficiario o de una finalidad determinada.

SUPERVISOR DEL CONTRATO: Es la persona o personas que designe la Secretaría Distrital del Hábitat para la verificación del cumplimiento de las obligaciones del presente contrato.



	<p>TERCERO APORTANTE: Es la persona natural o jurídica de carácter público o privado, distinta del Fideicomitente que, en virtud de un convenio, contrato o acto jurídico válido, incorpora y/o transfiere recursos al Patrimonio Autónomo con destino a los fines previstos en el contrato de fiducia mercantil y del fideicomiso previo análisis e instrucción de sus órganos del Fideicomiso. El Tercero Aportante mantiene la titularidad presupuestal y la responsabilidad sobre los recursos que compromete, ejerciendo la facultad de ordenación del gasto respecto de los mismos, conforme a las reglas del contrato y las instrucciones que imparta al Fideicomitente para que instruya a la Fiduciaria a través de los documentos correspondientes.</p>
2.	<p>SEGUNDA: MODIFICAR LA CLÁUSULA SEGUNDA. Conformación del Patrimonio Autónomo, en el sentido de incorporar los incisos cuarto y quinto al título Recursos a Administrar por el Patrimonio Autónomo y un parágrafo al título Remuneración de la Sociedad Fiduciaria; la cual, para todos los efectos, quedará así:</p> <p>CLÁUSULA SEGUNDA. CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:</p> <p>RECURSOS A ADMINISTRAR POR EL PATRIMONIO AUTÓNOMO</p> <p>La SDHT, tiene un presupuesto estimado de UN BILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.000.000), los cuales se aportarán periódicamente mediante documentos de incorporación de acuerdo con la apropiación presupuestal anual y/o la autorización de vigencias futuras destinada a estos programas.</p> <p>Con cargo a los recursos aportados, se realizará la ejecución del 85% de los Subsidios Distritales de Vivienda de la gran meta de asignar 75.000 subsidios definida en el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”. También se realizará la contratación derivada que podrá contemplar contratos de consultoría, obra, interventoría, supervisión, prestación de servicios, asistencia técnica, intercambio de información, entre otros, y las demás operaciones necesarias para la ejecución de los programas y del contrato de fiducia mercantil, aclarando en todo caso que el 15% restante de la gran meta corresponde al programa Oferta Preferente que ya cuenta con un vehículo fiduciario que administra los aportes de manera independiente al patrimonio que se pretende contratar.</p> <p>El Patrimonio Autónomo se constituirá con un aporte inicial de DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$19.934.027.819) M/CTE, amparado en el CDP No. 2143 de fecha 2 de octubre de 2024, recursos que se utilizarán en la financiación de las inversiones que desarrollen el objeto del Fideicomiso incluyendo los costos y gastos en que se incurra para el manejo y control de los recursos en los que se encuentra la comisión fiduciaria fija máxima mensual de SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO 64.48 SMLMV de conformidad a la oferta económica presentada por el FIDUCIARIO, que incluye todos los impuestos y deducciones a que haya lugar.</p> <p>El aporte de recursos adicionales, por parte del Fideicomitente, al Patrimonio Autónomo se realizará con la suscripción de un “Documento de Incorporación de Recursos” en el que conste el monto adicional aportado y el documento correspondiente que ampare presupuestalmente el recurso. Dichos recursos se comprometerán presupuestalmente con la firma del “Documento de Incorporación de Recursos” y el respectivo registro presupuestal en los casos que aplique.</p> <p>Cuando se trate de recursos adicionales de un Tercero Aportante, previa instrucción del órgano de administración correspondiente, se transferirán a través de un "Documento de Transferencia" suscrito entre éste y la Fiduciaria en el que consten las sumas de dinero aportadas, el número de Certificado de Disponibilidad Presupuestal que ampare la correspondiente incorporación y las condiciones de administración y autorización de pago.</p>



Dichos recursos se comprometerán presupuestalmente con la firma del “Documento de Incorporación de Recursos” y/o Documento de Transferencia” y el respectivo registro presupuestal en los casos que aplique.

La FIDUCIARIA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

REMUNERACIÓN DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

EL FIDEICOMITENTE se obligan a pagar a La FIDUCIARIA, una comisión fija mensual equivalente por la administración, equivalente a SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (64.48 SMLMV) incluido IVA.

La remuneración de la sociedad fiduciaria seleccionada corresponderá a la comisión fija mensual entendida como el valor ofertado por la sociedad fiduciaria adjudicataria del presente contrato, la cual remunerará los costos directos e indirectos requeridos para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contractuales a cargo de ésta; incluyendo todos los tributos y garantías derivadas del perfeccionamiento, ejecución y liquidación del contrato. Este valor es de SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO (64.48) SMLMV que incluye todos los impuestos y deducciones a que haya lugar.

La remuneración se pagará con cargo a los recursos administrados en el Patrimonio Autónomo que se constituya previa autorización de los órganos contractuales que se determinen y de la supervisión del contrato de fiducia mercantil, por lo tanto, el valor del contrato es indeterminado, pero en atención a que la comisión fija es determinable y se ajustará conforme a los incrementos del SMLMV.

Teniendo en cuenta que con cargo a los recursos administrados por el Patrimonio Autónomo se asumirán los costos y gastos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y los que se requieran para la estructuración, desarrollo e implementación de los programas de acceso a la vivienda, lo cual incluye la comisión fiduciaria, el valor de la misma se tendrá como un gasto del Patrimonio Autónomo, razón por la cual no implica operación presupuestal directa que afecte el presupuesto del Fideicomitente.

PARÁGRAFO: No obstante, la Comisión Fiduciaria no será sufragada con cargo a los recursos que se incorporen por parte de Terceros Aportantes, salvo que en el respectivo Documento de Incorporación de Recursos y/o Documento de Transferencia de Recursos se disponga expresamente lo contrario, caso en el cual deberá dejarse constancia de la autorización para el descuento, de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Lo anterior, previo análisis e instrucción de los órganos contractuales de Fideicomiso.

TERCERA: MODIFICAR LA CLÁUSULA TERCERA. Forma de Pago de la Comisión Fiduciaria, en el sentido de incorporar un parágrafo, en consecuencia, la Cláusula, para todos los efectos, quedará así:

3. El valor de la comisión fiduciaria se pagará con cargo en primera instancia a:
1. Los recursos fideicomitados administrados y
 2. En caso de no contar con recursos fideicomitados del Fideicomitente, serán con cargo a los recursos propios de la entidad.





	<p>La Comisión Fija Mensual, expresada en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, será pagadera dentro del mes siguiente a la fecha en que LA FIDUCIARIA presente la respectiva factura por concepto de la Comisión Fiduciaria causada en el mes inmediatamente anterior.</p> <p>El pago de la Comisión Fiduciaria procederá previa presentación y aprobación de la factura y de los informes mensuales o de las aclaraciones, complementaciones o modificaciones solicitadas por EL FIDEICOMITENTE a través del supervisor, al igual que el visto bueno del comité financiero, y la certificación del revisor fiscal o representante legal, según corresponda, sobre el cumplimiento en el pago de los aportes parafiscales, riesgos profesionales y de seguridad social de sus empleados dentro de los últimos seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, ante el FIDEICOMITENTE.</p> <p>PARÁGRAFO: El valor de la Comisión Fiduciaria no se pagará con cargo a los recursos que se incorporen por Terceros Aportantes, salvo que en el respectivo Documento de Incorporación de Recursos y/o Documento de Transferencia de Recursos se disponga expresamente lo contrario, caso en el cual deberá dejarse constancia de la autorización para el descuento, de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Lo anterior, previo análisis e instrucción de los órganos contractuales de Fideicomiso.</p> <p>Consideraciones generales para autorizar los pagos</p> <p>La forma de pago de la comisión fiduciaria será autorizada por el Fideicomitente, previo cumplimiento de los requisitos establecidos, en atención a los tiempos, procedimientos y demás que se definan en el Manual Operativo.,</p> <p>Solo se pagará la comisión fiduciaria que se cause con posterioridad al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución y la suscripción del acta de inicio del contrato de fiducia mercantil.</p> <p>La comisión fiduciaria remunerará los costos directos e indirectos requeridos para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contractuales a cargo de la fiduciaria; incluyendo todos los tributos y garantías derivadas del perfeccionamiento, ejecución y liquidación del contrato, actividades, obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria, incluyendo la administración de los recursos que transfiera el Fideicomitente al Patrimonio Autónomo, la inversión de los mismos, la gestión, procedimientos, seguimientos, control de pagos, reportes, costos y gastos relacionados con los sistemas de información, las comisiones y gastos por el uso de sistemas transaccionales, el uso y disposición de las herramientas tradicionales, los gastos de personal, mobiliario, equipos, elaboración de informes, costos de desplazamientos, suministrar soporte jurídico para la celebración de los contratos derivados, las recomendaciones que realice en función de sus obligaciones como sociedad fiduciaria, y los demás actos que deba ejecutar en desarrollo del contrato de fiducia mercantil.</p> <p>Cuando se realicen inversiones de recursos en Fondos de Inversión Colectiva (FIC), estas se realizarán en los términos y condiciones previstos en el Decreto 1068 de 2015, en el respectivo FIC y en las normas que rigen el Fideicomiso.</p>
4.	CUARTA: En lo demás, las cláusulas y estipulaciones del Contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. 1681 de 2024 no se modifican con en el presente documento y, por lo tanto, las demás disposiciones del Contrato precitado que no sean contrarias a lo previsto en este documento continuarán vigentes.
5.	QUINTA: Esta Modificación No. 2, será suscrita por las partes de manera electrónica, a través de la plataforma SECOP II.
6.	SEXTA: Las partes manifiestan que conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las estipulaciones contenidas en este documento.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

MODIFICACIÓN No. 2
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No.
1681 DE 2024

Proyectó: Eddna Vanessa Núñez Ordoñez- Contratista Subdirección Administrativa. 

Revisó: Hernán David Sánchez – Profesional Especializado - Subdirección Administrativa 
William Ernesto González Arias- Contratista, Subsecretaría de Gestión Corporativa.

