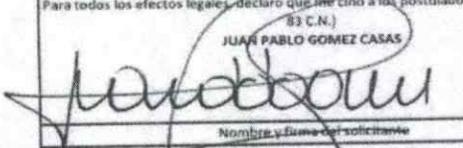
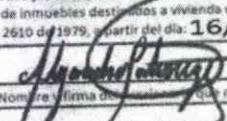


 Alcaldía Municipal de Chia		GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA	
		RADICACION DE DOCUMENTOS	CODIGO: GSC-FT09-V1 PAGINAS: 1
DIRECCION DE URBANISMO En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 105 del Decreto 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al Artículo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.			
<b>INFORMACION DEL SOLICITANTE</b>			
1. Solicitante: CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.S.	CSA	2. Identificación: 900.100.655-8	
3. Representante Legal de la Persona Jurídica JUAN PABLO GOMEZ CASAS		4. Registro para la ajenación de inmuebles: 043-13-27 de Noviembre de 2013	
5. Dirección para notificación: Centro Empresarial Centro Chia, oficina 302 Chia		6. Correo Electrónico: contabilidad@santeana.com.co	7. Teléfono: 031 8616009 - 3142181793
<b>INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA</b>			
8. Nombre (Etapas, bloque, torre, interior, etc.): Conjunto Residencial Santa Ana de Chia II, Casonas Etapa B A.			
9. Número y Tipo de Vivienda: CASONAS 3 y 4	10. Viviendas, distribuidas en: VIS Vivienda de interés social, precio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio <135 smmlv	NO VIS	
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Avenida Paseo de los Zipas No. 27 - 102. Santa Ana II Etapa B A.	12. Vereda Bojaca	15. Número de Garajes 68 und Parqueaderos privados 59 - Parqueaderos de Visitantes 6 - Parqueaderos de Discapacitados 3	
13. Estrato Sels(6)	14. Número de pisos: 2 Pisos y Altílo	17. Licencia de construcción No. Radicacion No. 20219999915954 en estudio	
16. Licencia de urbanismo No. 2014000331 MOD al UN 2006000050 - 2018000099 / MOD al UN 2006000050	18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 6.451,89 M2	19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) N/A	20. Área a construir para esta rad. (m2) EN ESTUDIO POR AROBAR Radicación No. 20219999915954
21. Matrícula Inmobiliaria (s) 50N - 20782581	22. Zona de alto impacto	23. Obras de mitigación:	0 % de avance físico
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:	Si	NO X	\$ 678.313.572 %
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal? Si en Estudio Radicación No. 20219999915954	Escritura No	N/A	Fecha N/A Notaría N/A
26. Tiene gravamen hipotecario? NO	Escritura No	N/A	Fecha N/A Notaría N/A
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? Si	Entidad Fiduciaria ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 805.012. 921-0	Escritura 1.135	Fecha 17 de mayo de 2017 Notaría 47 del Circulo de Bogota
28. Existe Fidencia de administración de recursos? Si		Contrato 27 de Sep 2018	Vigencia 16 meses Prorroga 2da Prorroga 2 de Octubre de 2019
<b>RADICACION DE DOCUMENTOS</b>			
1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirentes. 3. Si el inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006. 6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados o copia de contrato de fiducia suscrito en caso de venta.			
Para todos los efectos legales, declaro que me cuido a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.) JUAN PABLO GOMEZ CASAS		Radicación de Doc. No. 036/2015	Fecha 24/06/2021
 Nombre y firma del solicitante		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art. 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día: 16/07/2021  Nombre y firma del funcionario que radica	
<b>Observaciones:</b> En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los 15 días hábiles posteriores a la presente radicación. (Art. 1 De 2180/06 y Art. 2 De 2610/79) Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes. Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Art. 71. Ley 962/05)			



Alcaldía municipal de Chía

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

ESPECIFICACIONES TECNICAS  
RADICACION DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACION DE  
INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

CODIGO:

GSC-FT12-VI

PAGINAS:

1

1. IDENTIFICACION

PROYECTO: Conjunto Residencial Santa Ana de Chía II - etapa B

ESTRATO 6-5eris

No. DE UNIDADES Dieciocho (18)

DIRECCION Av. Poseo de los Zepas #27-102 VIO LOJICA.

CONSTRUCTORA C.S.A. Constructora Santa Ana SAS.

FECHA (dd-mm-aa)

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1 CIMENTACION

Descripcion tecnica y materiales utilizados:

Sotano de parqueo: zapatas aisladas entrelazadas con vigas de amarre

Casos: Pilas de concreto, ciclopeo bajo zapatas reforzadas y vinculadas con vigas de amarre superficiales.

2.2 PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripcion tecnica:

Porticos en concreto reforzado (columna-viga) y placas de entrepiso en concreto, aligerados con material liviano.

2.4. MAMPOSTERIA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localizacion:

Ladrillo Tolete en fachada.

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localizacion:

Bloque No 5, pañete Rustico. Pintura muros interiores

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de division y localizacion:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecte uso que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localizacion:

<b>2.6. VENTANERIA</b>			
ALUMINIO	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
PVC	SI	NO	
LAMINA COLD ROLLED	SI	NO	
OTRA	SI	Cual?	
<b>2.7. FACHADAS</b> Descripción y materiales a utilizar:			
Fachadas en ladrillo Tolete a la vista.			
<b>2.8. PISOS AREAS COMUNES</b> Descripción y materiales a utilizar:			
Lobby coronas: Enchape en gres, cerámica o similar.			
Circulaciones Internas: Enchape en gres.			
Escaleras: Gres.			
Sotanos: Pisos en concreto.			
W.C. Pastoria: Pisos cerámicos			
<b>2.9. CUBIERTAS</b> Descripción y materiales a utilizar:			
Teja ondulada Asbesto - Cemento			
Teja de barro plana.			
<b>2.10. ESCALERAS</b> Descripción y materiales a utilizar:			
En concreto enchapadas en Gres o similar.			
<b>2.11. CERRAMIENTO</b> Descripción y materiales a utilizar:			
Cerca viva.			
<b>2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA</b> Descripción y materiales a utilizar:			
Tanque en concreto.			

3. EQUIPOS Y DOTACION			Características:
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	<input type="checkbox"/>	NO	
3.4. PARQUE INANTIL	<input type="checkbox"/>	NO	
3.5. SALON COMUNAL	<input type="checkbox"/>	NO	
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	NO	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
3.12. PLANTA ELCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	Solo para Servicios Comunales
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	

#### 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

##### 4.1. CARPINTERIA

4.1.1. CLOSET	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	Características y materiales a utilizar: Madera.
---------------	-------------------------------------	----	---

##### 4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS

<input checked="" type="checkbox"/>	NO	Características y materiales a utilizar: Madera.
-------------------------------------	----	---

##### 4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta entablado en madera.

#### 4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES	Madera laminada Chapillo Natural o Alfombra
4.2.2. HALLS	Madera laminada Chapillo Natural o Alfombra
4.2.3. HABITACIONES	Madera laminada Chapillo Natural o Alfombra
4.2.4. COCINAS	Ceramica
4.2.5. PATIOS	Ceramica.

#### 4.3. ACABADOS MURÓS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES	Pañete y Pintura.
4.3.2. HABITACIONES	Pañete y Pintura.





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220111276953230668

Nro Matrícula: 50N-20782581

Página 1 TURNO: 2022-9273

Impreso el 11 de Enero de 2022 a las 03:11:23 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 28-04-2016 RADICACIÓN: 2016-26046 CON: ESCRITURA DE: 25-04-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE ETAPA 8 CON AREA DE 11.417.25 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.730 DE FECHA 20-04-2016 EN NOTARIA TREINTA Y TRES DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CASONAS SANTA ANA DE CHIA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL A INVERSIONES RODEOCHICO S.A. SEGUN ESCRITURA 2126 DEL 09-09-2015 DE LA NOTARIA 33 DE BOGOTA D.C., INVERSIONES RODEOCHICO S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A CSA CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A. SEGUN ESCRITURA 935 DEL 26-12-2014 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CHIA, REGISTRADA EL 16-01-2015 EN EL FOLIO 50N-20751259. CSA CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A. ADQUIRIO ESTE Y OTRO POR COMPRA A SOCIEDAD LECHERIA SANTA ANA KOPP & CIA S EN C -ENLIQUIDACION Y A INVERSIONES DEL AGRO & CIA. S EN C.-EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA 6070 DEL 15-12-2006 DE LA NOTARIA 42 BOGOTA, REGISTRADAS EN LOS FOLIOS 050N-20326196 Y 20337830. SOCIEDAD LECHERIA SANTA ANA KOPP & CIA S EN C -ENLIQUIDACION E INVERSIONES DEL AGRO & CIA. S EN C.-EN LIQUIDACION ADQUIRIERON POR DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON AGRICOLA SAENZ KOPP CIA S EN C., AGROGANADERA SAENZ CIA S EN C., EXPLOTACIONES GANADERAS KOPP CIA S EN C., INDUSTRIAS LACTEAS SAENZ CIA S EN C., SOCIEDAD DE NEGOCIOS GANADEROS SAENZ CIA S EN C., SEGUN ESCRITURA 5168 DEL 13-08-86 NOTARIA 9 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 03-09-1986 EN EL FOLIO 05N-997735.....D.A.G.R.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50N - 20751259

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-04-2016 Radicación: 2016-26046

Doc: ESCRITURA 730 del 20-04-2016 NOTARIA TREINTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)**

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CASONAS SANTA ANA DE CHIA ETAPAS 7,8 Y 9

X NIT 8050129210

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220111276953230668  
Pagina 2 TURNO: 2022-9273

Nro Matricula: 50N-20782581

Impreso el 11 de Enero de 2022 a las 03:11:23 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos  
USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-9273      FECHA: 11-01-2022  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

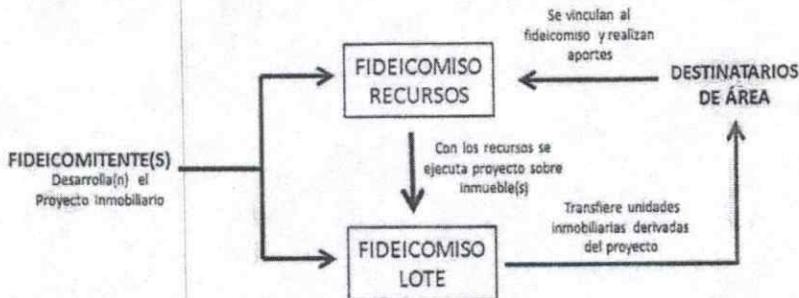
El Registrador: AMALIA DE JESUS TIRADO VARGAS

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

**ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL  
 FIDEICOMISO RECURSOS SANTA ANA DE CHÍA II (ETAPA 8) - 2020**

A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el contrato de fiducia mercantil y en el presente contrato, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que se vinculan al mismo.

1. Estructura del PROYECTO INMOBILIARIO, a través del esquema fiduciario:



2. Características relevantes de la VINCULACIÓN a un PROYECTO INMOBILIARIO, mediante el esquema fiduciario:

- El modelo de contrato de vinculación utilizado para el presente contrato fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número 2019148486-015-000. Por tanto, el presente clausulado es de adhesión requiriéndose autorización previa de la Superintendencia Financiera para cualquier modificación.
- El presente CONTRATO DE VINCULACIÓN de Destinatario de Área no constituye Promesa de Compraventa.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos conforme a lo establecido en el Capítulo Primero del Título Quinto de la Circular Básica Jurídica.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.



- Los recursos aportados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA serán entregados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de condiciones pactadas en el contrato de fiducia mercantil, las cuales se encuentran señaladas igualmente en el presente contrato de vinculación.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el presente contrato, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las condiciones para ser entregados a EL FIDEICOMITENTE, o de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en caso contrario.
- El presente contrato contempla la existencia de sanciones de tipo pecuniario a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, por su decisión de desvincularse del PROYECTO, y frente a EL FIDEICOMITENTE por incumplimiento conforme EL FIDEICOMITENTE se establece en la cláusula DÉCIMA TERCERA del presente contrato.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, declara (n) conocer y aceptar las cláusulas y contenido antes descrito.

#### CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS SANTA ANA 2020

Entre los suscritos, por un parte, **JUAN PABLO GÓMEZ CASAS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 19.345.659 quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **CSA CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT. 900.100.655-8 quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE, y de otra, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que resulten aplicables, previos los siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.-** Que EL FIDEICOMITENTE bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo llevará a cabo todas las actividades relacionadas con la construcción, gerencia, promoción y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación de la ETAPA B del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ANA DE CHIA II (DESARROLLADO POR ETAPAS) ubicado en Chía, Cundinamarca (En adelante el PROYECTO), el cual consta de dos (2) casonas, identificadas con los números tres (3) y cuatro (4) ubicadas en la Avenida Paseo de los Zipas No. 27-102, Vía Cajicá, en el Municipio de Chía, Cundinamarca, cuya descripción detallada se encuentra en el documento denominado Memoria Descriptiva, el cual se adjunta y hace parte integral del presente contrato.

**SEGUNDO.-** Que EL FIDEICOMITENTE a efectos de la administración de los recursos dinerarios que el mismo ha definido para el desarrollo del PROYECTO, celebró con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (en adelante LA FIDUCIARIA) el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Tesorería constitutivo



del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS SANTA ANA DE CHIA II (ETAPA 8) - 2020, en adelante el FIDEICOMISO RECURSOS, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como su vocera únicamente, llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se reciban de las diferentes fuentes definidas por EL FIDEICOMITENTE, y efectuará los giros que para el desarrollo del PROYECTO instruya EL FIDEICOMITENTE, todo en los términos del mencionado contrato fiduciario.

**TERCERO.-** Que EL FIDEICOMITENTE bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo desarrollará el PROYECTO sobre el inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria número 50N- 20782581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte ubicado en la Avenida Paseo de los Zipas No. 27-102. Vía Cajicá, en el Municipio de Chía, Cundinamarca (en adelante el INMUEBLE), el cual actualmente es propiedad del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO CASONAS SANTA ANA DE CHIA - ETAPAS 7,8 Y 9 administrado por LA FIDUCIARIA (En adelante el FIDEICOMISO LOTE).

**CUARTO.-** Que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al FIDEICOMISO RECURSOS con el único propósito de transferir los recursos dinerarios acordados entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA (en adelante los RECURSOS), de acuerdo con lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato (en adelante el CUADRO DE APORTES) y destinados por los mismos a la adquisición de la unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO descrita de manera general en el cuadro contenido al inicio de este contrato (en adelante la UNIDAD INMOBILIARIA), cuya transferencia se efectuará por el FIDEICOMISO LOTE única y exclusivamente en el evento en que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, que el PROYECTO se encuentre construido y que EL FIDEICOMITENTE imparta por escrito la correspondiente instrucción a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. La escritura pública de transferencia será otorgada igualmente por EL FIDEICOMITENTE como responsable de la construcción y gerencia del PROYECTO.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes

#### CLAUSULAS:

**PRIMERA. OBJETO.-** El presente CONTRATO DE VINCULACION tiene por objeto:

1. La vinculación de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS con el único propósito de que aquel(aquellos) transfiera(n) RECURSOS destinados para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA, cuya transferencia se efectuará por el FIDEICOMISO LOTE única y exclusivamente en el evento en que se cumplan las siguientes condiciones: (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre totalmente construido, y (iii) que EL FIDEICOMITENTE imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. En los casos en los cuales EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA requieran de financiación por parte de alguna entidad financiera, los recursos podrán ser entregados una vez la escritura pública de transferencia sea otorgada, sin que para tales efectos, sea necesario que se haya dado cumplimiento al ciento por ciento (100%) del CUADRO DE APORTES. Sin



perjuicio de lo anterior, siempre se deberá acreditar por parte de EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA, la aprobación del crédito o contrato de leasing por el cual se vaya a instrumentar la financiación. EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA estarán vinculados al FIDEICOMISO LOTE en el momento que el FIDEICOMISO RECURSOS haya cumplido las condiciones para la liberación de los recursos, y por lo tanto el inmueble este destinado al desarrollo del PROYECTO.

2. Establecer las condiciones que deberá cumplir EL FIDEICOMITENTE para que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS proceda a poner a disposición del mismo para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

**PARÁGRAFO.-** EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato declara(n) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) que:

1. No tiene(n) derecho a participar en las utilidades del PROYECTO, así como tampoco participará(n) en las pérdidas del mismo.
2. No adquirirán el carácter de beneficiario(s) del FIDEICOMISO RECURSOS ni del FIDEICOMISO LOTE y por lo tanto no adquirirá(n) los derechos propios de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO(S), ni tendrá(n) derecho a intervenir en las decisiones que son de incumbencia exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, como tampoco el derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO RECURSOS ni del FIDEICOMISO LOTE.
3. Bajo ninguna circunstancia deberá(n) entregar o transferir RECURSOS directamente a EL FIDEICOMITENTE o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título, debiendo hacerlo exclusivamente al FIDEICOMISO RECURSOS en la cuenta que para tal efecto sea indicada por LA FIDUCIARIA.
4. Las instrucciones con relación a la administración de los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS, las impartirá directamente EL FIDEICOMITENTE en los términos del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer, entender y aceptar en su integridad. Sin perjuicio de lo anterior, durante la FASE PREOPERATIVA, EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA instruyen que los recursos por ellos aportados sean invertidos de manera temporal en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
5. Las especificaciones técnicas, la memoria descriptiva del PROYECTO y las demás características de la UNIDAD INMOBILIARIA, han sido definidas directamente entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA bajo su directa y exclusiva responsabilidad, las cuales en todo caso, estarán determinadas en la correspondiente licencia de construcción del PROYECTO, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos entregados por EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.
6. La gerencia, construcción, promoción, diseño y demás aspectos técnicos del PROYECTO, son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, quien en consecuencia es el único obligado a salir al saneamiento de todas aquellas vicisitudes del PROYECTO y por lo tanto será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.



7. Es responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE: (i) En caso de requerirse, seleccionar y contratar a su costo el Supervisor técnico independiente. (ii) Confirmar debidamente el alcance del programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente, en caso de que sea normativamente necesario. (iii) Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación. (iv) En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. (v) Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, y las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
8. LA FIDUCIARIA llevará a cabo exclusivamente la administración de los RECURSOS y de la propiedad de el (los) INMUEBLE(S) en su calidad de vocera del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE respectivamente, por lo cual de cara al PROYECTO se entenderá que lleva a cabo su administración única y exclusivamente en función de la administración de tales activos y no así en función de ningún aspecto arquitectónico, de ingeniería o de otra índole técnica del resorte exclusivo de EL FIDEICOMITENTE, toda vez que tales aspectos al igual que toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO se encuentran radicados en cabeza de EL FIDEICOMITENTE, quien a su vez, ostenta la tenencia material de(los) INMUEBLE(S).
9. Dado que en cabeza de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RECURSOS ni el FIDEICOMISO LOTE tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL FIDEICOMITENTE, sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, por lo cual LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RECURSOS ni el FIDEICOMISO LOTE responderán frente a ningún tercero por tales aspectos ni frente a las alcaldías y/o curadurías urbanas por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el PROYECTO, todo lo cual es expresamente asumido por EL FIDEICOMITENTE.
10. La gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo de los contratos fiduciarios constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, todo lo cual es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE.
11. LA FIDUCIARIA no participa de ninguna manera en el desarrollo del PROYECTO, como constructor, gerente del proyecto, promotor, interventor o enajenador. Tampoco ha tenido, tiene ni tendrá ninguna injerencia en la determinación de las CONDICIONES PARA LA LIBERACION DE RECURSOS a favor de EL FIDEICOMITENTE, las cuales fueron definidas por este(os)EL FIDEICOMITENTE bajo su exclusiva responsabilidad para el adelanto del PROYECTO, ni en la

- viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo. Como consecuencia de lo anterior, no puede ni podrá imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA, en su propio nombre o como vocera y administradora de los patrimonios autónomos constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y FIDEICOMISO LOTE, por los conceptos antes señalados, por cuanto EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA entiende(n), conoce(n) y acepta(n) que son de exclusiva y excluyente responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE.
12. El PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.
  13. Es obligación de EL FIDEICOMITENTE obtener el certificado de permiso de ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016 y el Decreto 1077 de 2.015, como requisito para otorgar la escritura pública por medio de la cual se transfiera la unidad inmobiliaria a la cual hace referencia el presente contrato.
  14. EL FIDEICOMITENTE es(son) quien(es) ostenta(n) la calidad de enajenador conforme al Decreto - Ley 19 de 2.012 y Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que las modifiquen, aclaren o adicionen.
  15. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción, gerencia o promoción del PROYECTO.
  16. El presente contrato no constituye de ninguna manera un contrato de promesa de compraventa.

**SEGUNDA. TRANSFERENCIA DE RECURSOS.-** EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo acordado directa y exclusivamente con EL FIDEICOMITENTE, se obliga a transferir los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS conforme a lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato, so pena de la aplicación por parte de EL FIDEICOMITENTE de la penalidad acordada entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA establecida en la cláusula décima tercera del presente contrato.

La no entrega de los RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA según lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato, dará lugar al cobro de intereses moratorios por parte de EL FIDEICOMITENTE sobre los RECURSOS no entregados, a la tasa de interés de mora más alta permitida por la ley, los cuales EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obligan a transferir igualmente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren para su cobro a EL FIDEICOMITENTE en el presente contrato. Los RECURSOS que transfieran EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS de acuerdo con lo acordado con EL FIDEICOMITENTE serán aplicados por éste en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de pago, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Los RECURSOS deberán ser transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS a través de los medios dispuestos por LA FIDUCIARIA para el efecto (V.gr Transferencia Electrónica, Consignación, PSE, Cheque).



Es obligación de EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA abstenerse de entregar RECURSOS a EL FIDEICOMITENTE o a cualquier vinculado, apoderado, agente o tercero diferente al FIDEICOMISO RECURSOS.

Así mismo, es obligación de EL FIDEICOMITENTE velar por que los RECURSOS sean aportados por EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA con las tarjetas de recaudo que son entregadas por la FIDUCIARIA y evitar que sean consignados de una manera distinta a la instruida por la FIDUCIARIA. Por su parte, EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA sólo podrán aportar recursos con las tarjetas de recaudo que son entregadas por la sala de ventas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), lo cual para efectos del presente contrato constituye una obligación incondicional.

En caso que los RECURSOS sean transferidos mediante Cheque, el mismo deberá ser entregado en las oficinas de LA FIDUCIARIA y deberá encontrarse con sello de cruce restrictivo girado a favor del FIDEICOMISO RECURSOS o del FONDO DE INVERSION COLECTIVA ABIERTO ACCION UNO administrado por LA FIDUCIARIA.

En el evento que el cheque mediante el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA transfiera(n) los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS fuera devuelto por la Entidad Financiera por cualquier causa, EL FIDEICOMITENTE cobrará a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a transferir el importe correspondiente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, si la causal de devolución es por fondos insuficientes EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA pagará(n) la sanción equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del cheque, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a transferir el importe correspondiente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento.

LA FIDUCIARIA solo registrará el ingreso de los montos entregados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la medida que la transacción se haga efectiva y siempre y cuando hubiere cumplido con los requisitos exigidos por LA FIDUCIARIA para la vinculación, adjuntado el formulario exigido para el efecto junto con la totalidad de documentos allí relacionados.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que acepta(n) que los RECURSOS que transfieran al FIDEICOMISO RECURSOS se imputen por EL FIDEICOMITENTE primeramente a los intereses que tengan pendientes de pagar, si los hubiere y el excedente a los RECURSOS adeudados al mismo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de los RECURSOS los haya(n) de transferir al FIDEICOMISO RECURSOS mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirá(n) la instrucción a la correspondiente Entidad Crediticia o Financiera a través de la cual tramite(n) el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO RECURSOS, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente Entidad.



El trámite del crédito o del leasing corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA bajo su propia responsabilidad y su no otorgamiento no lo(s) exime de la transferencia de los demás RECURSOS acordados con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), y por ende faculta(n) a EL FIDEICOMITENTE para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato, en los términos del mismo y en la ley.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la Entidad Financiera o Crediticia el crédito o leasing referidos y tener la aprobación para la fecha en la cual deba efectuarse la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA por el FIDEICOMISO LOTE, de acuerdo con las instrucciones de EL FIDEICOMITENTE reuniendo y presentando para el efecto los requisitos mínimos que la Entidad Financiera o Crediticia exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la Institución Financiera fije; igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o leasing o derivados de éstos, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL FIDEICOMITENTE. No obstante, EL FIDEICOMITENTE podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito o leasing sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar intereses a EL FIDEICOMITENTE a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a transferir el valor correspondiente a dichos intereses al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento. Para efectos de lo anterior EL FIDEICOMITENTE se obliga a notificar a EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA, la terminación del proyecto, para lo cual deberá remitir a estos una copia del certificado de permiso de ocupación de que trata la Ley 1796 de 2.016 y el Decreto 1077 de 2.015, cuando el proyecto requiera de un Supervisor Técnico y solo a partir de ese momento, podrá notificar las fechas de otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) al FIDEICOMISO RECURSOS, durante treinta (30) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO RECURSOS reciba dicha suma. Sin perjuicio de lo anterior, pasados treinta (30) días desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia, sin que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA haya (n) obtenido el desembolso del crédito o leasing, EL FIDEICOMITENTE podrá dar por terminado el presente contrato, con derecho a aplicación de la cláusula penal. En este evento los RECURSOS deberán ser restituidos por el FIDEICOMISO RECURSOS a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato, siempre y cuando existan recursos dinerarios en el FIDEICOMISO RECURSOS para tal fin, de lo contrario, se deberá proceder de manera previa, a la vinculación de un tercero en relación con la UNIDAD INMOBILIARIA y con los recursos dinerarios transferidos por el mismo



se procederá a la restitución de los RECURSOS a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, lo cual es aceptado por el mismo con la suscripción del presente contrato. Para la devolución de los RECURSOS de acuerdo con lo señalado en precedencia, EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato imparte(n) a LA FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para el efecto.

EL NO OTORGAMIENTO DE UN CRÉDITO O UN LEASING AL EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, NO EXONERARÁ AL (A LOS) MISMO(S) DEL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACION DE TRANSFERIR LOS RECURSOS AL FIDEICOMISO RECURSOS SEGÚN LO PREVISTO EN LA PRIMERA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Con la suscripción del presente contrato, EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar en forma inmediata a la Entidad Financiera o Crediticia, los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito o leasing tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito o leasing aludidos.

**PARÁGRAFO CUARTO. DOCUMENTOS DE GARANTÍA.** EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, todos los documentos que a juicio de EL FIDEICOMITENTE sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL FIDEICOMITENTE con ocasión del presente contrato, así como también EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, entre otros.

**PARÁGRAFO QUINTO. - IMPUESTOS:** El valor de los aportes correspondientes a este contrato no incluye el valor del IVA, salvo que expresamente se señale en el plan de pagos establecido en la caratula del presente contrato. En caso de que al momento de la escrituración de la(s) unidad (es) de vivienda se genere IVA, su pago será a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en su totalidad. Para tal efecto, el valor correspondiente deberá ser consignado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a favor del FIDEICOMISO según las instrucciones que para tal efecto imparta LA FIDUCIARIA.

En caso de existir un nuevo tributo y /o gravamen sobre la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato, su declaración y pago corresponderá conforme a lo que la Ley o la normativa aplicable disponga.

**TERCERA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.** Los RECURSOS que de acuerdo con lo previsto en el presente contrato sean transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, serán administrados por LA FIDUCIARIA como vocera del mismo, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato declaran expresamente conocer y aceptar en su integridad.



De acuerdo con lo anterior, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato declara (n) conocer y aceptar expresamente que LA FIDUCIARIA por la administración de los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS tendrá derecho a percibir como retribución por sus servicios las comisiones fiduciarias previstas en el contrato fiduciario constitutivo del mismo, dentro de las cuales se encuentra la generada con ocasión de la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por LA FIDUCIARIA, cuyo reglamento igualmente declara(n) conocer y aceptar EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

**CUARTA. CONDICIONES PARA LA LIBERACION DE LOS RECURSOS A EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.** - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente aceptan que las condiciones que deberá cumplir EL FIDEICOMITENTE para que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS proceda a poner a su disposición los recursos para el desarrollo del PROYECTO, son las siguientes:

1. Licencia de construcción del PROYECTO vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE. Esta licencia deberá incluir los planos aprobados de la misma.
2. Constancia de radicación de documentos para enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, proferido por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.
3. EL FIDEICOMITENTE deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN a once (11) unidades inmobiliarias del PROYECTO.
4. Los DESTINATARIOS DE ÁREA que serán tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la presente cláusula no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta los DESTINATARIOS DE ÁREA que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil de EL FIDEICOMITENTE y/o sus los representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de las sociedades de EL FIDEICOMITENTE.
5. Que EL FIDEICOMITENTE haga entrega a la FIDUCIARIA de la carta de aprobación del CRÉDITO que garantice el desarrollo del PROYECTO y permita que éste cuente con cierre financiero, con base en la factibilidad y flujo de caja actualizado. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas para el desembolso del CRÉDITO, EL FIDEICOMITENTE deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los DESTINATARIOS DE ÁREA.
6. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura, al FINANCIADOR y/o al FIDEICOMISO.



7. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE, y que el mismo cuente con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, dicho abogado será escogido o aceptado por la FIDUCIARIA para realizar o haber realizado el estudio. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE radique la certificación de que trata el numeral 12 de esta cláusula.
8. Paz y salvo del BIEN INMUEBLE por concepto de impuesto predial y valorización.
9. Designación del INTERVENTOR.
10. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.
11. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante el cual se ejecutará el presupuesto del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada y certificada por el INTERVENTOR.
12. Certificación de EL FIDEICOMITENTE y de su contador o revisor fiscal, y del INTERVENTOR de haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato, de haber alcanzado el punto de equilibrio financiero, de contar con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO y que garanticen el cierre financiero del mismo, en la cual se deberá certificar expresamente que ninguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.

Cumplidas en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE las condiciones antes señaladas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a poner a disposición de EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

El plazo inicial para que EL FIDEICOMITENTE dé cumplimiento a las condiciones antes señaladas, será de ocho (8) meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, plazo que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término igual al inicial, a menos que EL FIDEICOMITENTE remita una carta a LA FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial, en el sentido de no prorrogar el plazo.

Vencido el plazo previsto anteriormente, o el de sus prórrogas, si es del caso, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes señaladas, LA FIDUCIARIA restituirá a cada uno de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los RECURSOS por ellos transferidos, junto con los rendimientos que estos, eventualmente, pudieren generar.

**PARAGRAFO:** Los rendimientos que eventualmente generen los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS pertenecerán a este último únicamente en el evento que EL FIDEICOMITENTE acredite las condiciones señaladas en esta cláusula. Dichos rendimientos no se entenderán en ningún caso como un mayor valor pagado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a EL FIDEICOMITENTE y recaudado por el FIDEICOMISO RECURSOS.

En el evento que la rentabilidad que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS fuere negativa y EL



FIDEICOMITENTE acreditare las condiciones señaladas en esta cláusula, el valor excedente tendrá que asumirlo EL FIDEICOMITENTE y no podrá exigirlo de ninguna manera a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

En caso contrario, esto es que la rentabilidad que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS fuere negativa y EL FIDEICOMITENTE no acreditare las condiciones señaladas en esta cláusula, la pérdida será asumida por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

**QUINTA. CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.**- La descripción general de la UNIDAD INMOBILIARIA, su área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada, al igual que las especificaciones generales de construcción del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal del mismo, la descripción detallada de la UNIDAD INMOBILIARIA conforme a la oferta comercial se incluye como Anexo No. 4, y hace parte integral del presente contrato todo lo cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar expresamente, así como las características generales y especificaciones técnicas del PROYECTO, por haber sido informadas al (los) mismo (s) por EL FIDEICOMITENTE.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) expresamente con la suscripción del presente contrato que las especificaciones técnicas y de diseño del PROYECTO pueden sufrir variaciones y modificaciones arquitectónicas en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos, sin embargo, el PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial, a lo cual se obliga expresamente EL FIDEICOMITENTE con la suscripción de este contrato.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) expresamente con la suscripción del presente contrato que las dimensiones de muros, clósel, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Igualmente acepta(n) que se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Lo anterior, en razón a que EL FIDEICOMITENTE como único y exclusivo responsable por el inicio, adelanto y terminación del PROYECTO, le(s) ha informado a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA tal posibilidad.

No obstante lo anterior, ante cualquier controversia entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, será la Superintendencia de Industria y Comercio o el juez competente, quien dirima la misma.

**SEXTA. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.**- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que el(los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se construye el PROYECTO será(n) sometido al régimen de



Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato garantiza(n) expresamente a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que no se ha enajenado a ninguna persona la UNIDAD INMOBILIARIA y declara(n) que hará(n) su entrega libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometida la UNIDAD INMOBILIARIA.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato acepta(n) expresamente que en cuanto a hipotecas, el (los) INMUEBLE (S) sobre el (los) cual (es) se construye el PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor del establecimiento de crédito que financie la construcción del PROYECTO. En todo caso, EL FIDEICOMITENTE se obliga a cancelar dicho gravamen en cuanto se refiere a la UNIDAD INMOBILIARIA, antes de la transferencia de la misma, en virtud de la obligación de saneamiento a la que se encuentra legalmente obligado.

**SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.-** La transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA se efectuará por parte del FIDEICOMISO LOTE a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento en que se cumplan las siguientes condiciones: (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL FIDEICOMITENTE imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE; todo lo cual es expresamente aceptado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato. Así mismo, se requerirá que EL FIDEICOMITENTE, cuente con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016, en los casos expresamente señalados en dicho cuerpo normativo o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2.015, en los casos aplicables.

La escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA deberá ser firmada por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la fecha y en la notaría que le(s) informe por escrito EL FIDEICOMITENTE, para lo cual el(los) mismo(s) se obliga(n) a notificarle(s) lo anterior por escrito con una antelación mínima de veinte (20) días comunes. Lo anterior se llevará a cabo en la "ETAPA O FASE DE ESCRITURACIÓN" que iniciará una vez finalice la "ETAPA O FASE DE CONSTRUCCIÓN". El término estimado por EL FIDEICOMITENTE para la ejecución de la "ETAPA DE CONSTRUCCIÓN" es de dieciocho (18) meses. LOS DESTINATARIOS DE ÁREA declaran conocer, entender y aceptar que es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE cumplir con los tiempos establecidos en la presente cláusula, en razón de ser el responsable de la construcción y entrega del PROYECTO y en todo caso, una vez acredite(n) la terminación total del PROYECTO y cuente(n) con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016 o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2.015. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato se obligan a que en la fecha de suscripción de la mencionada escritura pública, (i) habrá(n) transferido la totalidad de los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) habrá(n) pagado los gastos e impuestos para efectos de la firma de la escritura pública y el registro



correspondiente de la misma, y, (iii) en caso de requerir financiación, tendrá(n) el crédito aprobado con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente.

No obstante lo anterior, la firma de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda en el evento en que aún existan RECURSOS pendientes por transferir al FIDEICOMISO RECURSOS.

Será responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE y de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, contar con todos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la escrituración de los inmuebles objeto de este contrato se estiman dentro de los dos (2) meses siguientes a la terminación del PROYECTO, el cual tiene una duración de dieciocho (18) meses contados a partir del inicio de la Fase de Construcción debidamente descrita en el FIDEICOMISO DE RECURSOS, fecha que será notificada por EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. No obstante lo anterior, EL FIDEICOMITENTE gozará de un plazo adicional de otros dos (2) meses, contados desde la fecha mencionada anteriormente, para la escrituración de los inmuebles objeto de este contrato, como periodo de gracia para efectuar la escrituración de los inmuebles sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE ni conlleve a alguna clase de sanción. Cuando EL FIDEICOMITENTE se encuentre listo para efectuar la escrituración de los inmuebles, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber por escrito a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, quien(es) deberá(n) comparecer a suscribir la escritura pública correspondiente, en el día y hora que serán indicados por EL FIDEICOMITENTE en la comunicación antes mencionada.

Si EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no firmare(n) la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que EL FIDEICOMITENTE le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparece(n) a la firma de la citada escritura, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar a favor de LA FIDUCIARIA una remuneración de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagaderos mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma del instrumento público por su parte, salvo situaciones de fuerza mayor y caso fortuito debidamente probadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Para este caso, no se requerirá suscripción de acta de comparecencia en la Notaría por parte de la de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE, bastará copia de la comunicación enviada por EL FIDEICOMITENTE y la ausencia de la escritura pública firmada por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.



También se causará la remuneración señalada en el inciso anterior en el evento en que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, salvo situaciones de fuerza mayor y caso fortuito debidamente probadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias del instrumento público extendidas para tal fin. Si EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no solicitare(n) la el registro de la escritura pública de transferencia dentro del plazo acá establecido, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar a favor de LA FIDUCIARIA una remuneración de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagaderos mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los diez (10) días y el ingreso de la escritura pública a la Oficina de Registro. Para este caso, bastará copia de la escritura pública debidamente firmada y la ausencia de la boleta de ingreso del trámite a la Oficina de Registro.

Teniendo en cuenta que con la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA podrá protocolizarse el formulario de pago del impuesto predial del (los) INMUEBLE (S) sobre el (los) cual (es) se construye el PROYECTO (mayor extensión), el impuesto que se cause exclusivamente sobre la UNIDAD INMOBILIARIA será por cuenta de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Desde ya EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA exonera(n) de toda responsabilidad a EL FIDEICOMITENTE, por la tardanza en la escrituración de la unidad de dominio privado en los eventos en que dicha demora se derive de la falta de registro de la adición de la Etapa 8 al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Santa Ana de Chia II por causas no imputables a EL FIDEICOMITENTE, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE haya adelantado oportunamente los trámites respectivos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

**OCTAVA. ENTREGA MATERIAL.-** La entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, la realizará EL FIDEICOMITENTE mediante acta suscrita por él(los) mismo(s) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en el cual se declare que la UNIDAD INMOBILIARIA se encuentra a paz y salvo por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha de entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA.

A partir de ese momento, serán de cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la UNIDAD INMOBILIARIA, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, entre otros.

No podrán abstenerse EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega que suscriban con EL FIDEICOMITENTE. Por tanto si se abstiene(n) de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para



todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave de la UNIDAD INMOBILIARIA quedará a disposición de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE.

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará por EL FIDEICOMITENTE de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y conforme lo establezca el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal.

Si por cualquier circunstancia EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acordasen entregar la UNIDAD INMOBILIARIA antes de otorgarse la correspondiente escritura pública de transferencia, la entrega se hará por EL FIDEICOMITENTE a título de mera tenencia.

En ningún caso EL FIDEICOMITENTE será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - A.** De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. En caso de que en la fecha indicada para la entrega EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no se presentaren a recibir los inmuebles objeto de este contrato, o presentándose se abstienen de recibirlos sin causa justificada y probada, éstos se tendrán por entregados a entera satisfacción. En este evento se entenderá que hubo recibo tácito de los mismos, quedando las llaves de los inmuebles a disposición de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE o donde ésta le señale y a partir de este momento todas las cuotas de administración y servicios públicos correrán por cuenta de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. **B.** En el Acta de Entrega se indicarán los plazos establecidos para corregir aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por EL FIDEICOMITENTE en el inmueble respectivo, detalles éstos que no serán causa para que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se nieguen a recibirlos, entendiéndose en consecuencia que en la fecha pactada para la entrega EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA han recibido los inmuebles objeto de este contrato y que EL FIDEICOMITENTE queda obligado a realizar los trabajos de detalles justificados que se dejen plasmados en el Acta de Entrega, dentro de los plazos allí indicados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- PRÓRROGA AUTOMÁTICA:** EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato se realizará en la fecha de escrituración de los mismos. No obstante lo anterior, EL FIDEICOMITENTE gozará de un plazo adicional de otros dos (2) meses, contados desde la fecha mencionada anteriormente, para la entrega de los inmuebles objeto de este contrato, como período de gracia para efectuar la entrega material de los inmuebles sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE ni conlleve a alguna clase de sanción. Cuando EL FIDEICOMITENTE se encuentre listo para efectuar la entrega material de los inmuebles, dentro de los plazos previstos en esta cláusula, lo hará saber por escrito a EL (LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos en el sitio donde esta(n) localizados, en el día y hora que serán indicados por EL FIDEICOMITENTE en la comunicación antes mencionada.



**PARÁGRAFO TERCERO:** EL FIDEICOMITENTE se obliga a que los bienes inmuebles objeto del presente contrato se entregarán a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, provistos de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, gas y la conexión a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), para lo cual EL FIDEICOMITENTE ha cancelado los valores de dichas conexiones que de acuerdo con los instructivos de las empresas respectivas le corresponden como constructora, así como el valor del medidor de agua, del contador de energía y del contador de gas. Los eventuales reajustes o complementos o sumas adicionales que pudieren resultar de estas liquidaciones a favor de las respectivas empresas, por cualquier concepto relacionado con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, desde el momento de la entrega material de los inmuebles, por cuanto tales reajustes no han sido tenidos en cuenta por las partes para fijar los aportes que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA realizarán. Desde ya EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA exoneran de toda responsabilidad a EL FIDEICOMITENTE, por la tardanza en la conexión definitiva a los servicios públicos de energía y/o acueducto y/o gas y/o de la conexión a la PTAR, siempre y cuando dicha demora no sea por culpa de este último. EL FIDEICOMITENTE entregará materialmente la unidad correspondiente, con las redes para la instalación de los servicios públicos de gas natural y teléfonos. Por lo tanto, estarán a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los costos de los derechos de conexión a dichos servicios, así: i) En cuanto a los derechos de conexión y los costos del medidor de gas, estos serán a cargo del FIDEICOMITENTE. ii) El costo de los derechos de conexión y el valor de la o las líneas telefónicas los asume directamente EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, como usuarios, ante la respectiva empresa prestadora del servicio público de telefonía, a través de la facturación mensual de que de dicho servicio le haga la empresa a los usuarios. La empresa prestadora del servicio de telefonía es la directa responsable de la instalación, asignación de la o las líneas y facturación del servicio telefónico. iii) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara conocer y aceptar que apartir de la entrega de sus unidades se compromete a cancelar todos y cada uno de los costos y gastos que se originen con ocasión de la operación de la PTAR independientemente de quien sea el operador de la misma y en proporción a su respectivo coeficiente de copropiedad.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Para efectos de la exoneración de responsabilidad por demoras en la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato, se tendrán los casos de fuerza mayor y caso fortuito, la falta de suministro oportuno de materiales de construcción por escasez en el mercado, el incumplimiento de los contratistas encargados de la obra, la huelga del personal de EL FIDEICOMITENTE o de sus contratistas y proveedores y situaciones similares, así como hechos de la naturaleza, tales como invierno, terremotos, vicios del suelo, entre otros. EL FIDEICOMITENTE oportunamente lo hará saber por escrito a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de la ocurrencia de hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito o de los demás aquí previstos y de las demoras en la entrega derivadas de estos hechos, informando además los cambios en la programación para la entrega material definitiva y por consiguiente la escrituración de los inmuebles objeto de este contrato.

**NOVENA. GARANTÍAS.** EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato expresamente se obliga a otorgar a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA las siguientes garantías al momento de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA, las cuales se aplicarán según corresponda a las especificaciones y/o acabados cuando los hubiere, que para cada caso apliquen conforme a lo pactado entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y en todo caso, en los términos legales vigentes.



A partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de este contrato, serán de cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, todas las reparaciones por daños o deterioro de los inmuebles objeto de este contrato que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE por el término legal.

EL FIDEICOMITENTE se obliga a hacerle entrega material a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de los inmuebles objeto de este contrato junto con el Acta de Entrega, en que se detallarán no solo las características de los bienes que se están entregando, sino de todos los equipos con que se dotarán las unidades de dominio privado destinadas a vivienda, los manuales de uso de esos equipos y las garantías de ley otorgadas por los fabricantes o por EL FIDEICOMITENTE, con el detalle del tiempo de vigencia de las mismas. En el evento de que las garantías mencionadas estén a nombre de EL FIDEICOMITENTE ésta se obliga a cedérselas a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA una vez se otorgue la escritura pública de transferencia a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

Aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por EL FIDEICOMITENTE en el inmueble respectivo, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el Acta de Entrega, conforme se establece en el Parágrafo Primero de la Cláusula Octava.

**GARANTÍA HASTA 6 MESES**

Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas vidrieras y humedades en muros y techos.

**GARANTÍA POR 12 MESES:**

Teniendo en cuenta lo anterior, la constructora atenderá por una única vez las fisuras presentadas en muros, techos y cielo rasos relacionados con pañetes, pintura y enchapes, ocasionadas por asentamientos de la construcción.

**EQUIPOS ESPECIALES (Estufa, calentador de acumulación, horno convencional, horno microondas, campana extractora, lavaplatos eléctrico, etc.)** Estos elementos son adquiridos de proveedores nacionales y se hará entrega de las garantías con el inventario de entrega, en caso de daños de estos elementos comunicarse directamente con quien indique dicha garantía.

**EXCLUSIONES**

Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL FIDEICOMITENTE.

Las observaciones pertinentes que se registren en el Acta de entrega serán atendidas oportunamente por EL FIDEICOMITENTE.

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones, entre otros, en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera,



muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, cuando sea del caso, solamente serán atendidos por EL FIDEICOMITENTE si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

**DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.**- EL FIDEICOMITENTE hará entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA, a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos básicos de que está dotada y por la administración de la misma, los cuales serán de cargo exclusivo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de entrega de entrega a su favor, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. Será de cargo exclusivo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor, la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL FIDEICOMITENTE o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios de acuerdo con el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA PRIMERA. PENA POR INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO.** - El incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DESTINATARIOS(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE, serán sancionadas de conformidad y como a continuación se establece:

10.1.1 Si durante el tiempo que transcurra la FASE PRE-OPERATIVA, entendida esta como el periodo de tiempo en el cual EL FIDEICOMITENTE, deba acreditar y obtener las condiciones jurídicas, financieras y técnicas necesarias para cumplir las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS y por ende dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA:

a) Incurre(n) en mora superior a quince (15) días hábiles en una cualquiera de las cuotas (cronograma de aportes) establecidas en la parte inicial del contrato de vinculación (primera página-caratula), o

b) Solicita(n) la terminación del contrato de vinculación (desiste(n) o se retira(n) del PROYECTO, ACCION por instrucción de EL FIDEICOMITENTE, devolverá dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la culminación de los tramites operativos y de validación requeridos por la FIDUCIARIA, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá D.C., PREVIO DESCUENTO del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al ochenta por ciento (80%) de los recursos efectivamente aportados por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en virtud del CONTRATO DE VINCULACIÓN a título de pena y a favor del FIDEICOMISO RECURSOS; quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE, de vincular con relación a los beneficios de que tratan el CONTRATO DE VINCULACIÓN, otros terceros.

10.1.2. Si durante la Fase de Construcción, entendida esta como el periodo de tiempo en el cual EL FIDEICOMITENTE, una vez acreditado las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, se encuentren construyendo el proyecto, EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA:



a) Incurre(n) en mora superior a quince (15) días hábiles en una cualquiera de las cuotas (cronograma de aportes) establecidas en la parte inicial del contrato de vinculación (primera página-caratula), o

b) solicita(n) la terminación del contrato de vinculación (desiste(n) o se retira(n) del proyecto, ACCION por instrucción de EL FIDEICOMITENTE, devolverá los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los dineros, pero en este evento EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar por la devolución respectiva hasta que a la unidad inmobiliaria que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero mediante la suscripción del respectivo CONTRATO DE VINCULACION. La devolución de los recursos, se llevara a cabo mediante cheque girado a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá, PREVIO DESCUENTO del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al ochenta por ciento (80%) del valor de los recursos efectivamente aportados por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en virtud del CONTRATO DE VINCULACION a título de pena y a favor del FIDEICOMISO RECURSOS; quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE, de vincular con relación a los beneficios de que tratan el CONTRATO DE VINCULACION, otros terceros.

10.1.3. En caso de que una vez citado(s) EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA por parte de EL FIDEICOMITENTE, mediante el procedimiento previsto en el contrato de vinculación para acudir al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria objeto del CONTRATO DE VINCULACION, este(os) no se presentare(n) a la Notaria en la fecha y hora indicada, se entenderá incumplido el contrato de vinculación por parte de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con lo cual procederá ACCION, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE, a devolver los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los dineros, pero en este evento EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar por la devolución respectiva hasta que a la unidad inmobiliaria que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero mediante la suscripción del respectivo contrato de vinculación. La devolución de los recursos, se llevara a cabo mediante cheque girado a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá, PREVIO DESCUENTO del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al ochenta por ciento (80%) de los recursos aportados efectivamente por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a título de pena y a favor del FIDEICOMISO RECURSOS; quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE, de vincular con relación a(l)(los) beneficios (es) de que trata(n) el contrato de vinculación, otros terceros.

EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA desde ya acepta(n) y autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quien corresponda en los términos antes establecidos.

10.1.4. SI EL FIDEICOMITENTE, no ha(n) iniciado o terminado la construcción del PROYECTO o suscrito la escritura de transferencia del inmueble o no han realizado la entrega de la unidad inmobiliaria en el plazo estipulado por EL FIDEICOMITENTE y de conformidad a lo establecido en la cláusula SÉPTIMA del presente contrato, por causas imputables únicamente a éste, que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezcan al ánimo de no recibir el inmueble por parte de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, todo lo anterior comprobable, EL FIDEICOMITENTE, responderán frente al(los) EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con una suma equivalente al Interés Bancario Corriente



sobre los recursos aportados hasta ese momento por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, por cada día de retardo, respecto de la fecha de entrega en obra gris de la unidad inmobiliaria. En los eventos anteriormente mencionados, el DESTINATARIO podrá optar por desistir del contrato, sin aplicación de penalidad alguna, pero en todo caso deberá(n) esperar la devolución respectiva, hasta que a la unidad inmobiliaria que constituye su beneficio se haya vinculado un tercero mediante la suscripción del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN.

**PARÁGRAFO:** EL FIDEICOMITENTE, declara(n) y EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en razón a la actividad comercial de EL FIDEICOMITENTE, la cual es la construcción, eventos de fuerza mayor o caso fortuito podrían ser los siguientes, más no los únicos:

- a. Por fuerza mayor o caso fortuito que deriven del incumplimiento de los contratistas externos o proveedores.
- b. De acuerdo con lo establecido en el contrato de vinculación, por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas en las zonas comunes, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores, o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales;
- c. Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, ocasionados por demoras en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos u otra autoridad, que sean ajenas a EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA SEGUNDA. TÍTULO EJECUTIVO.-** Independientemente de lo acordado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE en la cláusula que antecede, la transferencia de RECURSOS a la que de acuerdo con lo convenido entre aquellos y EL FIDEICOMITENTE se encuentran obligados a realizar EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, será exigible por la vía ejecutiva por EL FIDEICOMITENTE sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la certificación expedida por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS a favor de EL FIDEICOMITENTE respecto a no haber recibido los RECURSOS. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicial por parte de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

**DÉCIMA TERCERA. VIGENCIA.-** El término de duración del presente contrato será equivalente al término de duración del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.

**DÉCIMA CUARTA. TERMINACIÓN.-** Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.
2. Por el incumplimiento de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la transferencia de los RECURSOS que se obliga a efectuar a favor del FIDEICOMISO RECURSOS conforme a lo acordado



con EL FIDEICOMITENTE, si dicho incumplimiento es igual o superior a treinta (30) días, caso en el cual además de la terminación del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE tendrá la facultad de aplicar la cláusula penal.

3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de LA FIDUCIARIA.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. Las demás que resulten aplicables de acuerdo con la Ley.
7. En caso de fallecimiento de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA o de alguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA, cuando así lo disponga EL FIDEICOMITENTE.

Para los efectos establecidos en el numeral 16.7 anterior, se procederá de la siguiente manera:

En caso de ocurrencia de la causal señalada en el numeral dieciséis punto siete (16.7) de la presente cláusula, será facultad de EL FIDEICOMITENTE instruir a la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato, para lo cual se establecen las siguientes reglas:

1. Si el fallecimiento se da durante la FASE PREOPERATIVA y EL FIDEICOMITENTE imparte la instrucción de dar por terminado el presente contrato, la FIDUCIARIA, constituirá en nombre y por cuenta de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA fallecido(s) un encargo fiduciario independiente al PROYECTO, en el cual se administren, de manera temporal, los recursos por él entregados, hasta el momento en el cual se concluya el trámite de sucesión. Si hay pluralidad de DESTINATARIO(S) DE ÁREA, la prorrata de los sobrevivientes junto con sus rendimientos, serán restituidos en proporción a la participación de cada uno de conformidad con el presente contrato. La UNIDAD INMOBILIARIA podrá ser comercializada una vez EL FIDEICOMITENTE notifique a la FIDUCIARIA su decisión de dar por terminado el presente contrato, por causa del fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA o de alguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA.
2. Si el fallecimiento se da durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y EL FIDEICOMITENTE solicita la terminación del presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a la constitución de un encargo fiduciario en ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en nombre y por cuenta del DESTINATARIO DE ÁREA fallecido para que los recursos aportados por éste, sean administrados de manera temporal hasta el momento en el cual se haya liquidado la sucesión. Si para la fecha de terminación del presente contrato, por fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA el FIDEICOMISO RECURSOS no contará con dinero para efectos de proceder con la terminación, esta sólo se materializará en el momento en que un tercero se vincule a dicha UNIDAD INMOBILIARIA. En caso en el cual exista pluralidad de DESTINATARIOS DE ÁREA, se restituirá a los DESTINATARIOS DE ÁREA sobrevivientes los recursos aportados, sin rendimientos, a prorrata de la participación que cada uno tenga, en los términos del presente contrato siempre y cuando el FIDEICOMISO RECURSOS cuente con dichos recursos, de lo contrario, será necesario que un tercero se vincule a dicha UNIDAD INMOBILIARIA.

En el caso en el cual el FIDEICOMISO RECURSOS cuenta con los recursos para las restituciones a las cuales hace referencia el numeral segundo (2) anterior, la FIDUCIARIA procederá con la misma dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE solicite la terminación por fallecimiento.



Para efectos de lo anterior, con la suscripción del presente contrato EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., para que en su nombre y representación constituya en nombre y por cuenta de aquellos, en caso de fallecimiento, encargos fiduciarios en los cuales se inviertan de manera temporal, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO RECURSOS para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno, hasta tanto se concluya el respectivo juicio de sucesión o se otorgue la escritura pública de adjudicación. Serán a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los costos de este proceso incluyendo las comisiones del fondo e impuestos a que haya lugar.

**DÉCIMA QUINTA. CESIÓN.**- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, con la previa autorización de EL FIDEICOMITENTE, y de LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, la cual podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de LA FIDUCIARIA, así mismo, podrá objetar u oponerse a la vinculación del cesionario sin que para ello se requiera motivación o justificación alguna.

En todo caso, previamente quien pretenda reemplazar la posición contractual de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica o cualquier norma que la modifique, complemente o sustituya.

En caso que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA ceda(n) su posición contractual o los derechos de los cuales es (son) titular(es) en el presente contrato, este(os), en calidad de cedente(s) se obliga(n) a pagar a LA FIDUCIARIA, a título de remuneración, la suma equivalente a [Comisión por cesión a favor de la fiduciaria en el FIDEICOMISO RECURSOS], pagaderos como condición para que LA FIDUCIARIA proceda al registro de la misma.

**DÉCIMA SEXTA. GASTOS DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.** - Los gastos notariales de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por EL FIDEICOMITENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la UNIDAD INMOBILIARIA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, excepto la cancelación de la hipoteca en mayor extensión que afecte la misma, cuyos gastos serán pagados por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES.** - Para todos los efectos que se deriven del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones físicas y de correo electrónico que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA comunicar cualquier cambio de dirección.



**DÉCIMA OCTAVA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

**18.1 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Para el cabal desarrollo de la gestión que se le encomienda mediante el contrato de fiducia mercantil, la FIDUCIARIA tiene derecho a:

**18.1.1** Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de los recursos existentes en el FIDEICOMISO RECURSOS que en el contrato de fiducia mercantil mencionan y las que a continuación se relacionan de manera meramente enunciativa:

- La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en el contrato de fiducia mercantil.
- La de los gastos para la ejecución del negocio.
- La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.

**18.1.2.** Dar por terminado el contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el mismo contrato de fiducia.

**18.1.3.** Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al FIDEICOMISO RECURSOS a cualquier título. Las partes eximen de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y declaran que frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la oposición por parte de ésta, serán los encargados de salir a la defensa de LA FIDUCIARIA.

**18.1.4.** Las demás que se deriven del presente contrato.

**18.2. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Las obligaciones que por el contrato de fiducia mercantil contrae LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar los actos dispuestos por la ley para la cumplida ejecución del objeto del contrato de fiducia mercantil. En ningún caso, bajo ninguna circunstancia ACCIÓN compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

**18.2.1.** La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.

**18.2.2.** ACCION no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como OPERADOR, ni como PROMOTOR, ni como AUDITOR. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.

**18.2.3.** Durante la ejecución también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

**18.2.4.** La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

**18.2.5.** En ningún caso EL FIDEICOMITENTE y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los PARTICIPES al FIDEICOMISO así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.

**18.3.** Serán obligaciones de la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato:



- 18.3.1. Administrar los RECURSOS entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA conforme a lo estipulado en el presente contrato.
  - 18.3.2. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y /o DESTINATARIOS DE ÁREA por lo menos con una periodicidad de seis (6) meses, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
  - 18.3.3. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
  - 18.3.4. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  - 18.3.5. En calidad de vocera y administrador del FIDEICOMISO LOTE otorgar las escrituras públicas de transferencia a los DESTINATARIOS DE ÁREA, una vez lo notifique EL FIDEICOMITENTE y fuera del despacho notarial si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983.
- 18.4. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE.** Serán derechos de EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato:
- 18.4.1. Exigir la rendición comprobada de cuentas de gestión de LA FIDUCIARIA.
  - 18.4.2. Exigir a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA el pago de los recursos indicados en el presente contrato en caso de incumplimiento por parte de este.
  - 18.4.3. Exigir a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los documentos de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT.
  - 18.4.4. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.
- 18.5. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE.** Serán obligaciones de EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato:
- 18.5.1. Actuar como constructores del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tal calidad acarrea en la ejecución del mismo.
  - 18.5.2. Llevar a cabo, por su cuenta y bajo su responsabilidad, las labores de gerencia, promoción y ventas del PROYECTO y todas las actividades que se desprendan de las labores mencionadas.
  - 18.5.3. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socio o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
  - 18.5.4. Coordinar y gestionar con EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA el otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del proyecto en concordancia con lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato.
  - 18.5.5. Realizar la entrega material de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, resultantes del proyecto en concordancia con lo establecido en la cláusula octava del presente contrato.

- 18.5.6. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
  - 18.5.7. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
  - 18.5.8. Constituir todos los amparos necesarios a favor de los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA para mitigar los riesgos asociados a la post-venta del PROYECTO y en particular el riesgo de ruina o perecimiento de la construcción establecido en el numeral 3º del artículo 2060 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
  - 18.5.9. Hacer entrega de las áreas comunes del PROYECTO a la copropiedad una vez se haya escriturado el 51% de la totalidad de las unidades que lo conforman.
  - 18.5.10. Actuar como administradores provisionales de la propiedad horizontal directamente o a través de un tercero, una vez esta sea constituida por el FIDEICOMISO LOTE.
  - 18.5.11. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
  - 18.5.12. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE.
  - 18.5.13. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
  - 18.5.14. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO.
  - 18.5.15. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.
- 18.6. DERECHOS DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.** Serán derechos de EL(LCS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en desarrollo del presente contrato:
- 18.6.1. Exigir la rendición comprobada de cuentas de gestión de LA FIDUCIARIA.
  - 18.6.2. Exigir la TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA a la cual esté vinculado(a) al FIDEICOMITENTE, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad la entrega de los recursos indicados en el presente contrato.
  - 18.6.3. Exigir la ENTREGA MATERIAL de la unidad inmobiliaria a la cual esté vinculado(a) al FIDEICOMITENTE, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad la entrega de los recursos indicados en el presente contrato.
  - 18.6.4. Solicitar al FIDEICOMITENTE los informes correspondientes en relación al avance del proyecto.
  - 18.6.5. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.
- 18.7. OBLIGACIONES DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.** Serán obligaciones de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en desarrollo del presente contrato:
- 18.7.1. Entregar los recursos en las fechas y montos establecidos en el presente contrato, utilizando los canales indicados para tal efecto.



- 18.7.2. Comparecer al otorgamiento de la Escritura Pública de Transferencia de la Unidad Inmobiliario del cual es DESTINATARIO DE ÁREA, conforme a la notificación por lo EL FIDEICOMITENTE.
- 18.7.3. Comparecer a la Entrega material de la Unidad Inmobiliario del cual es DESTINATARIO DE ÁREA, conforme a la notificación por lo EL FIDEICOMITENTE.
- 18.7.4. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
- 18.7.5. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

**DÉCIMA NOVENA. PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.** Si durante el período de ejecución del presente contrato, se requiere notificar cualquier clase de situación a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y no resulta dable su ubicación en las direcciones registradas ante la FIDUCIARIA, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de LA FIDUCIARIA.

En el evento en que, por cualquier motivo, se deba restituir recursos a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y no sea posible ubicarlos por un término superior a seis (6) meses, conforme se indica en el inciso anterior, la FIDUCIARIA podrá constituir un encargo fiduciario a favor EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con el propósito de depositar los recursos que deban ser restituidos. Dichos recursos deberán ser invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno y se generarán las comisiones de dicho fondo así como los gastos derivados de este trámite incluyendo los impuestos aplicables. Para tal efecto, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA mediante el presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para constituir dicho encargo fiduciario.

**VIGÉSIMA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS:** EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA autoriza a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier otra base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignar de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS SANTA ANA DE CHÍA II (ETAPA 8) - 2020  
UNIDAD No. \_\_\_\_\_  
Página 26 de 31

Para todos los efectos, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya.

**VIGÉSIMA PRIMERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.**- En razón a que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS, los mismos para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se obliga(n) con la suscripción del presente contrato 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 al momento de la vinculación.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. INTEGRIDAD.**- EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre los mismos con anterioridad.

**VIGÉSIMA TERCERA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.**- En nuestra calidad de FIDEICOMITENTE y de DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente declaramos que leímos detenidamente el mismo, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones que del mismo emergen, así como los costos financieros por los servicios y productos aquí mencionados.

**VIGÉSIMA CUARTA. EDUCACIÓN FINANCIERA.**- Tanto el FIDEICOMITENTE como EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declaran conocer y aceptar que con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA podrán dirigirse a la página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicitar información personalizada en cualquiera de sus oficinas en todo el país,

Dirección Jurídica  
Calle 85



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS SANTA ANA DE CHÍA II (ETAPA 8) - 2020  
UNIDAD No. \_\_\_\_\_  
Página 29 de 31

antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requerimos información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, nos podremos dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia. ([www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co))

**VIGÉSIMA QUINTA. ANEXOS.-** Serán parte integral del presente contrato, los siguientes documentos:

1. Contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS SANTA ANA DE CHÍA II (ETAPA 8) - 2020
2. Contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PARQUEO CASONAS SANTA ANA DE CHÍA – ETAPAS 7, 8 Y 9 Memoria Descriptiva del PROYECTO.
3. Especificaciones Técnicas de la UNIDAD INMOBILIARIA.
4. Anexo No. 4 - Descripción de la UNIDAD INMOBILIARIA.
5. Cartilla Fiduciaria de Negocios Fiduciarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con la suscripción del presente contrato EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) que ha(n) recibido, conoce(n), entiende(n) y acepta(n) los ANEXOS enunciados.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente contrato en la ciudad de \_\_\_\_\_, en tres (3) originales del mismo tenor y valor, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

**EL FIDEICOMITENTE**

Nombre: JUAN PABLO GÓMEZ CASAS  
C.C. No. 19.345.659  
Representante Legal  
CSA CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.S.

**EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA**

Nombre: \_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_  
C.C. No. \_\_\_\_\_

Comparece el representante legal y/o apoderado de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., la cual obra como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS y EL FIDEICOMISO LOTE, con el propósito de declarar única y exclusivamente, lo siguiente:

Dirección Jurídica  
Calle 25

1. Que acepta la vinculación del EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, el (los) cual (es) en todo caso deberán agotar satisfactoriamente el proceso de conocimiento del cliente establecido por LA FIDUCIARIA en cumplimiento de lo dispuesto para el efecto en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que la modifiquen, adicionen o aclaren. En caso que dicho proceso de conocimiento del cliente no se agote satisfactoriamente respecto a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, no será posible vincular el (los) mismos al FIDEICOMISO RECURSOS.
2. Que acepta las estipulaciones efectuadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por EL FIDEICOMITENTE en el clausulado de este documento, referentes a la administración de los RECURSOS que sean transferidos por aquellos al FIDEICOMISO RECURSOS, la cual se llevará a cabo conforme a lo previsto en el contrato fiduciario constitutivo del mismo, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
3. Que en el evento que EL FIDEICOMITENTE cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a poner a disposición de EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
4. Que en el evento en que EL FIDEICOMITENTE no cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a restituir los RECURSOS a cada uno de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, junto con los rendimientos que los mismos hayan generado, de haber lugar a ello, de acuerdo con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
5. Que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE procederá a transferir la UNIDAD INMOBILIARIA a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento en que se cumplan las siguientes condiciones: (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL FIDEICOMITENTE imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE; todo lo cual ha sido expresamente aceptado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y siempre y cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 1796 de 2.016, cuando en el proyecto se comercialicen unidades de vivienda y, en todo caso, las limitaciones previstas en el Decreto 1077 de 2.015.
6. Que acepta en su integridad las declaraciones efectuadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y aceptadas de la misma por EL FIDEICOMITENTE, en relación con el alcance de la gestión y responsabilidad de LA FIDUCIARIA, así como la del



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS SANTA ANA DE CHIA II (ETAPA 8) - 2020  
UNIDAD No. \_\_\_\_\_  
Página 31 de 31

FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO RECURSOS en relación con el PROYECTO, toda vez que en cabeza de EL FIDEICOMITENTE se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, y por lo tanto LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL FIDEICOMITENTE, sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, todo lo cual es de responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, quien en consecuencia será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.

**FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE,**

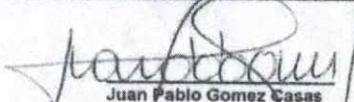
\_\_\_\_\_  
Nombre:  
C.C. No.  
Representante Legal o Apoderado  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A  
Actuando como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS SANTA ANA 2020

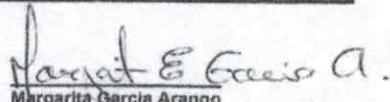
Dirección Jurídica  
Calle 35

**PRESUPUESTO FINANCIERO**  
INFORMACION GENERAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: C.S.A. CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.S.  
 NIT: 900.100.655-8  
 PROYECTO: CASONAS SANTA ANA DE CHIA II, ETAPA 8 A. CASONAS 3 y 4  
 DIRECCION: Av. Paseo de los Zipas No. 27 - 102 Santa Ana de Chia II  
 CIUDAD: Chia  
 AREA DEL LOTE: 6.451,89 M2  
 AREA DE CONSTRUCCIÓN: PENDIENTE POR APROBAR  
 NUMERO DE UNIDADES: 2 Casonas con 18 Apartamentos

INFORMACION DE COSTOS			
Concepto		Presupuesto	
		Inicial	Actual
<b>INFORMACION DE COSTOS</b>			
1. PRECIO DEL LOTE		\$ 6.673.750	\$ 6.673.756
2. URBANISMO		\$ 543.305	\$ 543.305
3. CONSTRUCCION		\$ 13.791.122	\$ 13.791.122
4. HONORARIOS PROFESIONALES		\$ 3.623.461	\$ 3.623.461
5. IMPUESTOS Y OTROS		\$ 1.152.856	\$ 1.152.856
6. GASTOS DE ADMINISTRACION		\$ 100.671	\$ 100.671
7. GASTOS DE VENTA		\$ 411.822	\$ 411.822
8. GASTOS FINANCIEROS NETOS		\$ 809.784	\$ 809.784
	8.1 Gastos Financieros Intereses y Corrección	\$ 809.784	\$ 809.784
9. TOTAL COSTOS Y GASTOS		\$ 27.106.757	\$ 27.106.757
10. VENTAS		\$ 30.335.256	\$ 30.335.256
11. OTROS INGRESOS		\$ -	\$ -
12. UTILIDAD EN VALOR		\$ 3.228.499	\$ 3.228.499
13. UTILIDAD EN % ANTES DE IMPUESTO		10,64%	10,64%
14. TASA INTERNA DE RETORNO DE LA INVERSION		4,51%	4,51%
15. VALOR ESTIMADO DE VENTA		\$ 30.335.256	\$ 30.335.256
16. FINANCIACIÓN			
16.1	CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 7.500.000	\$ 7.500.000
16.2	RECURSOS PROPIOS	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000

  
 Juan Pablo Gomez Casas  
 Representante Legal

  
 Margarita Garcia Arango  
 Contadora



Licencia de Construcción en la Modalidad Obra Nueva

Página 1 De 2

Radicación Número: 2016999912637

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
NUMERO CATASTRAL: 00-00-0004-4950-000 / 00-00-0004-8724-000	PROPIETARIOS:		
MATRÍCULA INMOBIL.: 50N-20782580	CSA CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.		
ZONA POT: ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE)	NIT: 900100655-8		
DIRECCIÓN: PASEO DE LOS ZIPAS, N° 27-102, SANTA ANA II ETAPA 7 CASONAS 2 Y 7.	ESTRATO 6	REPRESENTANTE LEGAL: GUILLERMO SAENZ KOPP CC.79152268	
DATOS DE LICENCIA			
LICENCIA No. 2016000192	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA		
VIGENCIA 24 MESES			
TIPO USO VIVIENDA EN CONDOMINIO / MULTIFAMILIAR	REFERENCIA	UNIDADES	REFERENCIA UNIDADES
	SD: XXXXXXXXXX	XX	RO: XXXXXXXXXX XX
	ON: 2016000088	18	PH: XXXXXXXXXX XX
	UN: XXXXXXXXXX	XX	ETAPA:
FECHA EXPEDICIÓN: 08/07/2016			
RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL			
ARQ. PROYECTISTA: GUILLERMO CARREÑO SALDARRIAGA	MP: 25700-29703 CND	TEL: 2123200	
ING. CALCULISTA: RAUL CAMACHO ALFONSO	MP: 25202-16189 CND	TEL: 7815398	
ING. SUELOS: ALFONSO URIBE SARDIÑA	MP: 25202-20489	TEL: 6347906	
DATOS DEL PROYECTO			
AREA TERRENO GENERAL 172.745,52 M2	CUBIERTA 45 °	IND. OCUPACIÓN GENERAL	0.21
ÁREA TERRENO ETAPA 7 4735,23 MT	PARQ. PRIVADOS 44 UN	IND. OCUPACIÓN ETAPA 7	0,36
FRENTE TERRENO ETAPA 7 50,93 M2	PARQ. PUBLICOS 10 UN	IND. CONSTRUCCIÓN ETAPA 7	1,25
AREA CONSTRUIDA 0,00 M2	ALCOBAS 44 UN	CESIONES TIPO B	0 M2
AREA A LIQUIDAR 5903,05 M2	BAÑOS 81 UN	ZONAS VERDES	0 M2
AREA TOTAL 5903,05 M2	PISOS 2 Y ALTILLO UN	EQP. COMUNAL	0 M2
ÁREA LIBRE 3029,13 MT	VOLADIZO 0 MT	EST. ADICIONALES	0 UN
AIS. ANTERIOR 5,00 MT	CER. ANTERIOR 0,00 MT	PRIVADA ACCESO ETAPA 7	14,50 MTS
AIS. LATERAL A 5,00 MT	CER. POSTERIOR 0,00 MT	PRIVADA INTERNA ETAPA 7	9,95 MTS
AIS. LATERAL B 5,00 MT			
AIS. POSTERIOR 5,00 MT			
VECINOS Y FECHAS DE RECIBO DE COMUNICADOS			
Que dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 del Decreto Nacional 1469 de 2.010, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a: INVERSIONES RODEO CHICO S.A siendo recibida por Diana Garrido E (Sello Administración), CONJUNTO SANTA ANA DE CHIA II siendo recibida por Walter Correa quien se identifica con CC N° 1112758927, CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANAR siendo recibida, Vanessa R. (Sello Urbanización Fontanar del Río) el día 14 de Junio de 2016 y CLINICA MARLY SA siendo notificada mediante edicto publicado el día miércoles 06 de Julio de 2016 en el periódico El Nuevo Siglo, con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.			
AREA SEGUN ESCRITURAS M2	AREA SEGUN IMPUESTO PREDIAL M2		
INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN/AREAS Y PISOS			
CESION TIPO A		PISOS Y AREAS	
Banco Inmobiliario del Municipio de Chía del 3 de noviembre de 2011, certifica que el proyecto denominado URBANIZACIÓN SANTA ANA DE CHIA se encuentra a paz y salvo por concepto de liquidación de cesiones tipo A, liquidadas mediante Resolución Número 067 del 13 de octubre de 2011.		Zona	Piso
NOTA: se aclara que mediante Resolución Número 067 del 13 de octubre de 2011, se liquidaron las cesiones por 188 unidades de vivienda, y que la presente gestión aprueba 189 unidades, generando una diferencia a favor del municipio por 66 m2, los cuales deberán negociarse con Banco Inmobiliario.		Área Construida	Área a Liquidar
		ZVCE SOTANO	1.891,23 m2
		ZVCE 1	1.706,10 m2
		ZVCE 2	1.516,00 m2
		ZVCE ALTILLO	789,72 m2
		TOTAL:	5.903,05 m2
OBSERVACIONES			
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS A y A: DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS CODENSA: 00126652/12			
OBSERVACIONES			
Según informe Técnico OPSC N° 0767 del 08 de mayo de 2013 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca "CAR" expide permiso de Vertimiento y Ocupación del cauce con una vigencia de 10 años para la SOCIEDAD C.S.A. CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.			
Según radicado N° 201211130100030232 (S.P. 365/12) de la Secretaría de Planeación establecido que la CAR como autoridad ambiental conceptuó que se cumple con la norma de vertimientos impuesta en los parámetros analizados y los demás requerimientos son netamente técnicos como la ocupación del cauce actualmente en trámite en esa corporación.			
Toda urbanización nueva de estratos 5 y 6 destinarán un 10 % del área urbanizable a vivienda de interés social, estos terrenos deberán estar ubicado en un lote adquirido por el propietario dentro del perímetro urbano, destinado a vivienda de interés social, según lo estipulado por el Banco Municipal Inmobiliario cuando se reglamente, Art. 59 del POT			
Si bien la Etapa 7 supera la densidad en el área establecida (Zona de Vivienda Campestre Especial), Art 223 POT, 20 viviendas por Hectárea, las demás Etapas se han desarrollado con densidades inferiores, lo que al realizar la sumatoria de todas resulta una densidad de 189 unidades siendo inferior a la que indica la norma citada anteriormente.			
La licencia de construcción en la Modalidad Obra Nueva comprende a las casonas 2 y 7 de la Etapa 7.			
Los predios a donde se va a desarrollar las etapas 6,7,8 corresponden a los predios identificados catastralmente con los números 00-00-0004-4950-000 y 00-00-0004-4951-000			
ANTECEDENTES			
UN: 050 de 2006			
LIC 628 706 UN: 050/2006 ON: 244/2004 y SD: 154/2006 27 UNIDADES ETAPA 1			
LIC 079 / 07 SD y ENLOBE 010/2007 y PH: 606/2607 MOD UN: 050/2006 22 UNIDADES ETAPA 2			
LIC 693 / 07 MOD UN: 050/2006 26 UNIDADES ETAPA 3			
LIC 338 / 06 UN: 044/2008 y PH: 040/2008 24 UNIDADES ETAPA 4			
LIC 008 / 10 UN: 089/2010 y PH: 011/2010 18 UNIDADES ETAPA 5			
LIC 831 / 10 UN: 060/2006 y ON: 155/2014 189 UNIDADES DE VIVIENDA DEL URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN ETAPA 6 CASONAS 1 y 8. (ETAPAS 6, 7, 8, y 9)			
LIC 036 / 16 MOD UN: 050/2006 189 UNIDADES DE VIVIENDA (ETAPAS 6, 7 y 8)			
Escritura N° 1676 del: 23-04-2007, Notaria 42 de Bogotá D.C. Desenglobe, Englobe y Retorno del Reglamento de PH - Conjunto Residencial Santa Ana de Chía II.			
Escritura N° 5473 del: 15-11-2006, Notaria 42 de Bogotá D.C. Servidumbres y Reglamento de propiedad Horizontal de la primera Etapa del Conjunto Residencial Santa Ana de Chía II.			



Licencia de Construcción en la Modalidad Obra Nueva

Página 2 De 2

Radicación Número:2016999912637

LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE DELINEACION		
TIPO DE USO	VIVIENDA EN CONDOMINIO / MULTIFAMILIAR	OBSERVACIONES:
SALARIO MINIMO DIARIO, LEGAL VIGENTE	22.981,80	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA TOTAL CONSTRUIDA POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR EL SALARIO MINIMO LEGAL DIARIO POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO. (ACUERDO MUNICIPAL 052 DE 2013).
VALOR DEL IMPUESTO	678.313.672,00	
VALOR A PAGAR	678.313.672,00	

DISPOSICIONES GENERALES

**EVALUACIÓN TÉCNICA**  
Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de evaluación técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de Sismoresistente NSR-10 cumple, se le asigna estrato seis (6), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

**VALLA**  
Que conforme a lo estipulado en el Parágrafo 1, Artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

**OBJECIONES**  
Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes del lote no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición de la Licencia de Construcción en la Modalidad Obra Nueva.

**ACTA DE OBSERVACIONES**  
Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismoresistente NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó no había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones.

**ANEXOS**  
No se realizó anexo el día 10 de junio de 2016.

**PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN**  
Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 34 Parágrafo 1 del Decreto Nacional 1469 de 2010, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación liquidación No. 2016000163, pago según Factura de Cobro de Delineación UNV-2016008470 expedido por la Secretaría de Hacienda, el 07 de julio de 2016, referente al pago total por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 052 de 2013.

**PAGO DE PLUSVALIA**  
Que se canceló según Facturas de Cobro de Plusvalía: 2014008138 y 2014008133 expedida por la Secretaría de Hacienda los días 22 de diciembre de 2014 respectivamente, la contribución por concepto de pago plusvalía.

**PLANOS Y DOCUMENTOS**  
Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 y el Decreto Nacional 1469 de 2010.  
Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo Licencia de construcción ON: 088/2016 que contiene toda la información del proyecto para Vivienda en Condominio/ Multifamiliar, Planos Urbanísticos: U-001 al U-010, Planos Arquitectónicos Etapa 7: A-001 al A-008 (Casas 7) y A-001 al A-006 (Casas 2).

**OBLIGACIONES**  
Que el beneficiario de la Licencia, deberá dar estricto cumplimiento a las obligaciones señaladas taxativamente en el Artículo 39 "Obligaciones del Titular de la Licencia" Artículo 53 "Certificado de Permiso de Ocupación" y Artículo 61: "Identificación de las Obras" del Decreto Nacional 1469 de 2010 y a lo establecido para la ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE), en el Acuerdo Municipal 017 de 2000.

**PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION**  
Toda licencia de Urbanización, parcelación o construcción debe adelantar un programa de Arqueología preventiva, previo al inicio de la obra con el objeto de implementar medidas de prevención y manejo de impacto sobre las evidencias arqueológicas, tal como está consignado en la legislación nacional: Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009.

**SERVICIOS, SEGURIDAD, CONFORT Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS.**  
El diseño y construcción de las instalaciones interiores servicios contra incendios seguridad y confort, así como de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, teléfonos, gas y basuras, son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Ley 400/97, Decreto 526 de 2010-NSR-10, Decreto 92 de 2011, Decreto 2525 de 2011, Títulos J y K de la NSR-10 y demás normas modificatorias y complementarias.  
El constructor responsable ejecutará las obras señaladas en la presente Licencia en forma tal que garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos de los bienes privados, comunes y del espacio público. Así mismo, los titulares de esta licencia, deberán cumplir con las objeciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la misma y responderán por los eventuales perjuicios que se causen a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

**NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES**  
El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

**NORMA DE INCUMPLIMIENTO**  
En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**NOTIFICACION**  
Notificar la licencia, dentro de los términos que establece el Art. 40 y 41 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

**RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACION**  
Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de Conformidad con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley 9ª de 1995, Ley 1447 de 2010 y el Decreto 2592 de 2010.

14 JUL 2016

Establecimiento del ORIGINAL

Arq. Director Orlando Ruiz Palacios  
Director de Urbanismo

Chía, 04 JUL 2016.

Conferencia, el suscrito Secretario notificó el contenido de la licencia anterior a

Juan Pablo Gomez Casas

El suscrito firma

Notificado cc. 17. 3 y 5. 679

El Secretario

Valoración Arquitectónica: Arq. Freddy Rodríguez  
Revisión Técnica: Ing. Roberto Morantes C.  
Valoración Jurídica: Alejandro Gutiérrez

ME NOTIFICO Y RENUNCIO A TERMINO.



Licencia de Construcción en la Modalidad de Ampliación y Modificación al ON 155/14

Radicación Número: 20169999913252

Página 1 De 2

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO																																								
NUMERO CATASTRAL:	00-00-0004-8753-000	ESTRATO	6	PROPIETARIOS:																																				
MATRICULA INMOBIL:	50N-20751258			CSA CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.																																				
ZONA POT:	ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE)			NTT: 900100655-8																																				
DIRECCIÓN:	AV PASEO DE LOS ZIPAS, N° 27-102, SANTA ANA II ETAPA 6.			REPRESENTANTE LEGAL: JUAN PABLO GOMEZ CASAS																																				
				C.C. 19.345.659																																				
DATOS DE LICENCIA																																								
LICENCIA No.	2016000252	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA																																						
VIGENCIA	24 MESES	REFERENCIA	UNIDADES	REFERENCIA	UNIDADES																																			
TIPO USO	VIVIENDA EN CONDOMINIO / MULTIFAMILIAR	SD:	XXXXXXXXXX XX	RO:	XXXXXXXXXX XX																																			
		AMP Y MOD AL ON:	2014000155 18	PH:	XXXXXXXXXX XX																																			
		MOD al UN:	2006000050 189	ETAPA:																																				
FECHA EXPEDICIÓN:	09/09/2016	RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL																																						
ARQ. PROYECTISTA:	JUAN GUILLERMO CARREÑO SALDARRIAGA	MP:	25700-29703 CND	TEL:	2123200																																			
ING. CALCULISTA:	XXXXXXXXXXXXXX	MP:	XXXXXXX	TEL:	XXXX																																			
ING. SUELOS:	XXXXXXXXXXXXXX	MP:	XXXXXXX	TEL:	XXXX																																			
DATOS DEL PROYECTO																																								
AREA TERRENO GENERAL	172.745,52 M2	CUBIERTA	45 °	IND. OCUPACIÓN GENERAL	0.20																																			
ÁREA TERRENO ETAPA 6	6.632,66 MT	PARQ. PRIVADOS	36 UN	IND. OCUPACIÓN ETAPA 6	0.26																																			
FRENTE TERRENO ETAPA 6	122,33 M2	PARQ. PUBLICOS	6 UN	IND. CONSTRUCCIÓN ETAPA 6	0.89																																			
AREA CONSTRUIDA	5.915,51 M2	ALCOBAS	44 UN	CESIONES TIPO B	0 M2																																			
AREA A LIQUIDAR	129,88 M2	BAÑOS	82 UN	ZONAS VERDES	0 M2																																			
AREA TOTAL	6.045,39 M2	PISOS	2 Y ALTILLO UN	EQP. COMUNAL	0 M2																																			
ÁREA LIBRE	4.915,66 MT	VOLADIZO	0 MT	EST. ADICIONALES	0 UN																																			
AIS. ANTERIOR	5.00 MT	CER. ANTERIOR	0.00 MT	PRIVADA ACCESO ETAPA	14,50 MTS																																			
AIS. LATERAL A	5.00 MT	CER. POSTERIOR	0.00 MT	PRIVADA INTERNA ETAPA	9,95 MTS																																			
AIS. LATERAL B	5.00 MT																																							
AIS. POSTERIOR	5.00 MT																																							
VECINOS Y FECHAS DE RECIBO DE COMUNICADOS																																								
Que dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 del Decreto Nacional 1469 de 2.010, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a: CONJUNTO RESIDENCIAL FONTANAR siendo recibida por Adriana Riaño ( sello urbanización Hacienda Fontanar del Rio) el día 29 de junio de 2016, INVERSIONES RODEO CHICO S.A siendo recibida por Diana Carrillo, quien se identifica con CC.1072645290 el día 29 de junio de 2016 y CLINICA MARLY quien fue notificado mediante edicto el día 19 de agosto en el periódico el nuevo siglo con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.																																								
AREA SEGUN ESCRITURAS	6.632,66M2	AREA SEGUN IMPUESTO PREDIAL		6.833M2																																				
INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / AREAS Y PISOS																																								
<b>CESION TIPO A</b> Banco Inmobiliario del Municipio de Chía del 3 de noviembre de 2011, certifica que el proyecto denominado URBANIZACIÓN SANTA ANA DE CHÍA se encuentra a paz y salvo por concepto de liquidación de cesiones tipo A, liquidadas mediante Resolución Número 057 del 13 de octubre de 2011.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">PISOS Y AREAS</th> </tr> <tr> <th>Zona</th> <th>Piso</th> <th>Área Construida</th> <th>Área a Ampliar</th> <th>Área Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZVCE</td> <td>SOTANO</td> <td>1.962,25 m2</td> <td>00,00 m2</td> <td>1.962,25 m2</td> </tr> <tr> <td>ZVCE</td> <td>1</td> <td>1.717,00 m2</td> <td>00,00 m2</td> <td>1.717,00 m2</td> </tr> <tr> <td>ZVCE</td> <td>2</td> <td>1.516,00 m2</td> <td>00,00 m2</td> <td>1.516,00 m2</td> </tr> <tr> <td>ZVCE</td> <td>ALTILLO</td> <td>720,26 m2</td> <td>129,88 m2</td> <td>850,14 m2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL:</td> <td>5.915,51 m2</td> <td>129,88 m2</td> <td>6.045,39 m2</td> </tr> </tbody> </table>					PISOS Y AREAS					Zona	Piso	Área Construida	Área a Ampliar	Área Total	ZVCE	SOTANO	1.962,25 m2	00,00 m2	1.962,25 m2	ZVCE	1	1.717,00 m2	00,00 m2	1.717,00 m2	ZVCE	2	1.516,00 m2	00,00 m2	1.516,00 m2	ZVCE	ALTILLO	720,26 m2	129,88 m2	850,14 m2	TOTAL:		5.915,51 m2	129,88 m2	6.045,39 m2
	PISOS Y AREAS																																							
	Zona	Piso	Área Construida	Área a Ampliar	Área Total																																			
	ZVCE	SOTANO	1.962,25 m2	00,00 m2	1.962,25 m2																																			
	ZVCE	1	1.717,00 m2	00,00 m2	1.717,00 m2																																			
	ZVCE	2	1.516,00 m2	00,00 m2	1.516,00 m2																																			
ZVCE	ALTILLO	720,26 m2	129,88 m2	850,14 m2																																				
TOTAL:		5.915,51 m2	129,88 m2	6.045,39 m2																																				
OBSERVACIONES																																								
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO XXXXXX      DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS CODENSA: XXXXX																																								
<b>OBSERVACIONES</b> <b>PREDIO GENERADOR DE PLUSVALÍA</b> El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del predio identificado con Cedula Catastral 00-00-0004-8753-000 inscrito en El folio de Matrícula 50N-20751258 localizado en ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE), se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo 03 de 1994 y el Acuerdo 17 de 2000; en este sentido el predio de la referencia es objeto de participación en Plusvalía.																																								
<b>OBSERVACIONES</b> <b>DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS:</b> Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y Artículo 23 del DECRETO 838 DE 2005 y a los Artículos 3 y 6 de la Resolución No. 541 de 1995 expedida por el entonces Ministerio de Medio Ambiente que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.																																								
Según Informe Técnico OPSC N° 0767 del 06 de mayo de 2013 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca "CAR" expide permiso de Vertimiento y Ocupación del cauce con una vigencia de 10 años para la SOIEDAD C.S.A. CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.																																								
La licencia de construcción en la Modalidad de Modificación y Ampliación corresponde a las casonas y 6 de la Etapa 6.																																								
La modificación del Urbanismo UN: 050/06 comprende el desarrollo de 4 nuevas etapas que se denominaran como (Etapa 6, 7, 8 y 9) dentro de lo que correspondía a la Epata N° 6 inicial.																																								
Los predios donde se desarrolló las etapas 6, 7, 8 y 9 corresponden a los predios identificados catastralmente con los números 00-00-0004-4950-000 y 00-00-0004-4951-000																																								
<b>ANTECEDENTES</b> ON: 155 de 2014 UN: 050 de 2006 LIC 625 / 06      UN: 050/2006, ON: 244/2006 y 30/134/2006      27 UNIDADES ETAPA 6 LIC 079 / 07, SD y ENGLORBE 010/2007 y PH: 009/2007      MOD UN: 050/2006      22 UNIDADES ETAPA 2 LIC 693 / 07      MOD UN: 050/2006      26 UNIDADES ETAPA 3 LIC 338 / 08      UN: 014/2008 y PH: 040/2008      24 UNIDADES ETAPA 4 LIC 008 / 10      UN: 002/2010 y PH: 011/2010      18 UNIDADES ETAPA 5																																								
Escritura N° 1876 del: 23-04-2007, Notaria 42 de Bogotá D.C. Desenglobe, Englobe y Reforma del Reglamento de PH - Conjunto Residencial Santa Ana de Chía II. Escritura N° 5473 del: 15-11-2006, Notaria 42 de Bogotá D.C. Servidumbres y Reglamento de propiedad Horizontal de la primera Etapa del Conjunto Residencial Santa Ana de Chía II. (Desarrollo por Etapas)																																								



Licencia de Construcción en la Modalidad de Ampliación y Modificación al ON 155/14

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN		OBSERVACIONES:
TIPO DE USO	VIVIENDA EN CONDOMINIO / MULTIFAMILIAR	
SALARIO MINIMO DIARIO, LEGAL VIGENTE	22.981,80	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA TOTAL CONSTRUIDA POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR EL SALARIO MINIMO LEGAL DIARIO POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO (ACUERDO MUNICIPAL 052 DE 2013).
VALOR DEL IMPUESTO	11.939.505.00	
VALOR A PAGAR	11.939.505.00	

DISPOSICIONES GENERALES

- EVALUACIÓN TÉCNICA**
  - Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de evaluación técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de Sismo resistente NSR-10 cumple, se le asigna estrato seis (6), cumple con la revisión jurídica y definición vial.
- VALLA**
  - Que conforme a lo estipulado en el Parágrafo 1, Artículo 29 del Decreto 1469 de 2010, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.
- OBJECIONES**
  - Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes del lote no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN AL ON 155/14.
- ACTA DE OBSERVACIONES**
  - Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó que no había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud.
- ANEXOS**
  - No se realizó anexos.
- PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN**
  - Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 34 Parágrafo 1 del Decreto Nacional 1469 de 2.010, se expidió por parte de la Secretaria de Planeación liquidación No.201699999199, realizando pago según factura No UNV 2016011457 expedido por la Secretaria de Hacienda, el día 25 de agosto de 2016, referente al pago por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 052 de 2013.
- PLANOS Y DOCUMENTOS**
  - Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 17 de 2.000 y el Decreto Nacional 1469 de 2.010.
  - Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo la AMPL Y MOD al ON 155/14 y MOD al UN 050/06 que contiene toda la información del proyecto para VIVIENDA EN CONDOMINIO / MULTIFAMILIAR, Planos Urbanísticos: U-001 al U-010, Planos Arquitectónicos Etapa 6: A-001 al A-008 (Casona 1) y A-001 al A-008 (Casona 8).
- OBLIGACIONES**
  - Que el beneficiario de la Licencia, deberá dar estricto cumplimiento a las obligaciones señaladas taxativamente en el Artículo 39 "Obligaciones del Titular de la Licencia", Artículo 53. "Certificado de Permiso de Ocupación" y Artículo 61. "Identificación de las Obras" del Decreto Nacional 1469 de 2.010 y a lo establecido para la ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE), en el Acuerdo Municipal 017 de 2.000.
- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE LA NACIÓN**
  - Toda licencia de Urbanización, parcelación o construcción debe adelantar un programa de Arqueología preventiva, previo al inicio de la obra con el objeto de implementar medidas de prevención y manejo de impacto sobre las evidencias arqueológicas, tal como está consignado en la legislación nacional: Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009.
- SERVICIOS, SEGURIDAD, CONFORT Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS.**
  - El diseño y construcción de las instalaciones interiores servicios contra incendios seguridad y confort, así como de los otros servicios públicos de Acueducto y Aicantarillado, Energía, teléfonos, gas y basuras, son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación íntima de estos servicios. Ley 400/97, Decreto 925 de 2010-NSR-10, Decreto 92 de 2011, Decreto 2525 de 2011, Títulos J y K de la NSR-10 y demás normas modificatorias y complementarias.
  - El constructor responsable ejecutara las obras señaladas en la presente Licencia en forma tal que garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos de los bienes privados, comunes y del espacio público. Así mismo, los titulares de esta licencia, deberán cumplir con las objeciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la misma y responderán por los eventuales perjuicios que se causen a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES**
  - El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2006). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.
- NORMA DE INCUMPLIMIENTO**
  - En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- NOTIFICACIÓN**
  - Notificar la licencia, dentro de los términos que establece el Art. 40 y 41 del Decreto Nacional 1469 de 2010.
- RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN**
  - Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de Conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 810 de 1995, a virtud de lo expresado en el Artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2.010.

Arq. **Hector Orlando Ruiz Palacios**  
 Director de Urbanismo

Valoración Arquitectónica: Arq. Freddy Rodríguez  
 Revisión Técnica: Ing. Roberto Morantes  
 Valoración Jurídica: Dr. Alejandro Gutiérrez

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA  
 19 SEP 2016  
 Constatante el suscrito Secretario notificó el contenido de la licencia anterior a  
 Juan Pablo Gomez  
 cc. 19 SEP 2016  
 in impuesto firma  
 otificado  
 secretario

RECURSOS DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN ANTE EL ALCALDE  
 PARA EL CASO EN ESTE PROCESO



DIRECCION DE URBANISMO

LICENCIA DE MODIFICACIÓN AL URBANISMO APROBADO UN - 050/06  
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y  
APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Página 1 de 5

Radicación Numero:

20219999915954

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
NUMERO CATASTRAL:	00-00-0004-8992-000	TITULAR/ES:	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CASONAS SANTA ANA DE CHIA ETAPAS 7, 8 Y 9 N.I.T. 805.012.921-0
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20782581	FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:	C.S.A. CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.S. N.I.T. 900.100.655-8
ESTRATO:	6		
NORMA:	ACUERDO 17 DE 2000 ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE)		
DIRECCIÓN:	AVENIDA PASEO DE LOS ZIPAS No 27 - 102 CONJUNTO SANTA ANA DE CHIA II LOTE ETAPA 8		
2. DATOS DE LA LICENCIA			
LICENCIA:	2021289	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	24 MESES	REFERENCIA	No APROBACIÓN UNIDADES
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	MOD al UN	050-06 Etapa 8A
FECHA DE EXPEDICION:	03/11/2021	ON	146-21 65
		PH	036-21 65
3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL			
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	MARÍA CLAUDIA HIGUERA VARGAS	MP:	25202-54958 CND TEL: 3153112341
ARQ. PROYECTISTA:	JUAN GUILLERMO CARREÑO SALDARRIAGA	MP:	25700-29703 CND TEL: ---
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	JAVIER ALFONSO MORA DAZA	MP:	15202-113702 BYC TEL: ---
ING. CIVIL (Geotecnista):	ALFONSO URIBE SARDIÑA	MP:	25202-20489 CND TEL: 634 7906
4. DATOS DEL PROYECTO			
ÁREA TERRENO:	11417,25 M2	CUBIERTA:	100 %
ÁREA NETA		EST. PRIVADOS:	47 UN
ETAPA 8A:	6451,89 M2	EST. VISITANTES:	16 UN
FRENTE:	22,18 ML	ALCOBAS	64 UN
ÁREA APROBADA:	0,00 M2	BAÑOS	84 UN
ÁREA A LIQUIDAR:	6768,34 M2	PISOS:	2 UN
ÁREA TOTAL:	6768,34 M2	APR. BAJO CUBIERTA:	1 UN
ÁREA LIBRE:	1453,35 M2	SÓTANO:	1 UN
AIS. ANTERIOR:	5,00 ML	SEMISÓTANO:	0 UN
AIS. POSTERIOR:	5,00 ML	VOLADIZO:	0,00 ML
AIS. LATERAL A:	5,00 ML	ÁREA A DEMOLER	--- M2
AIS. LATERAL B:	5,00 ML	ÁREA DE RESERVA VIAL:	--- M2
CER. ANTERIOR:	2,00 h	ÁREA LOTE VÍA ACCESO:	--- M2
CER. POSTERIOR:	2,50 h		
ÁREA DEL PREDIO			
SEGÚN ESCRITURAS	11417,25 M2	IMPUESTO PREDIAL	11417,00 M2
		LEV. TOPOGRAFICO	--- M2
5. VECINOS COLINDANTES			
<p>Dado que no fue posible notificar personalmente a ninguno de los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, se publicó aviso en el diario EL NUEVO SIGLO el miércoles 1 de septiembre de 2021 en la página 9B en la que se comunicó a RODRIGUEZ SILVA ALBERTO, propietaria del predio localizado en LA JUANITA y código catastral 00-00-0004-0234-000 (Predio vecino COSTADO NORTE); C-S-A CONSTRUCTORA SANTA ANA, propietaria del predio localizado en LO 109 ET II y código catastral 00-00-0004-4966-827 (Predio vecino COSTADO ORIENTE); DEVIA GONZALEZ ADRIANA MARIA, propietario del predio localizado en LO 108 ET II y código catastral 00-00-0004-4965-827 (Predio vecino COSTADO ORIENTE); BEDOYA VALDEZ ILSE NAGIVE propietario del predio localizado en LO 107 ET II y código catastral 00-00-0004-4964-827 (Predio vecino COSTADO ORIENTE); SOCIEDAD GARZON VIGOYA &amp; CIA EN C propietario del predio localizado en LO 106 ET II y código catastral 00-00-0004-4963-827 (Predio vecino COSTADO ORIENTE); BANCO DAVIVIENDA propietario del predio localizado en LO 105 ET II y código catastral 00-00-0004-4962-827 (Predio vecino COSTADO ORIENTE); C-S-A CONSTRUCTORA SANTA ANA propietario del predio localizado en LO 104 ET II y código catastral 00-00-0004-4961-827 (Predio vecino COSTADO ORIENTE); C-S-A CONSTRUCTORA SANTA ANA propietario del predio localizado en LO 55 VIAS Y 2C y código catastral 00-00-0004-4952-000 (Predio vecino COSTADO SUR); ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA propietario del predio identificado con código catastral 00-00-0004-0951-951 (Predio vecino COSTADO SUR); CLINICA DE MARLY JORGE CAVELIER G propietario del predio localizado en LOTE y código catastral 00-00-0004-3363-000 (Predio vecino COSTADO OCCIDENTE); ADMINISTRACION CONJUNTO SANTA ANA II; C-S-A CONSTRUCTORA SANTA ANA propietario del predio localizado en LA MARIA y código catastral 00-00-0004-0236-000 (Predio vecino COSTADO NORTE); CONJUNTO SANTA ANA propietario del predio localizado en CASONA 2 Y 7 (Predio vecino COSTADO SUR). con el fin de que si lo consideran pertinente puedan constituirse como parte del proceso de licenciamiento y hacer valer sus derechos.</p>			

ALCALDIA MUNICIPAL  
CHIA - CUNDINAMARCA

Cra 11.N° 11 - 29  
PBX: 884-4444 Ext: 2118 - 2107  
urbanismo@chia.gov.co  
www.chia-cundinamarca.gov.co



6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS

CUADRO DE ÁREAS GENERAL

PISO	Área Total
SÓTANO	2513,27 m2
1	1816,99 m2
2	1492,46 m2
ALTILLO	945,62 m2
TOTAL	6768,34 m2

7. OBSERVACIONES

- En la presente licencia se aprueban **65 unidades privadas** correspondientes a dieciocho (18) unidades habitacionales con destino a VIVIENDA y cuarenta y siete (47) unidades de parqueadero privado.

**OBLIGACIÓN DE ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN TIPO A**

- El Banco Inmobiliario del Municipio de Chía con fecha del 3 de noviembre de 2011 certifica que el proyecto denominado URBANIZACIÓN SANTA ANA DE CHÍA se encuentra a paz y salvo por concepto de liquidación de cesiones Tipo A, liquidadas mediante Resolución Número 067 del 13 de octubre de 2011.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

Las etapas 6, 7 y 8 del conjunto Santa Ana de Chía II tiene parte de sus cesiones comunes tipo B en el lote de copropiedad Lote 61 zonas comunes.

**PREDIO GENERADOR DE PLUSVALÍA**

El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del/los predio/s identificado/s con Cedula/s Catastral/es 00-00-0004-8992-000 inscrito/s en el/los folio/s de Matricula Inmobiliaria 50N-20782581, localizado/s en ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE), se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 03 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000; en este sentido el/los predio/s de la referencia es/son objeto de participación en Plusvalía.

**DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS**

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 proferida por el Ministerio de ambiente y Desarrollo Sostenible "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones", así como lo indicado en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y el Decreto Municipal 29 de 2016 "Por el cual se adopta la actualización del Plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS) para el municipio de Chía" y a la Guía de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) implementada en el Municipio de Chía, que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

**ANTECEDENTES**

Modificación UN 050/06 del 24 Dic. del 2014  
Licencia No. 2014000331  
Licencia No. 2016000036  
Licencia No. 2016000192  
Licencia No. 2016000252 ON 155/14  
Licencia No. 2016000308 ON 088/16  
Licencia No. 2018000099 MOD al ON 2006000050 ETAPA 8



PH 036/21

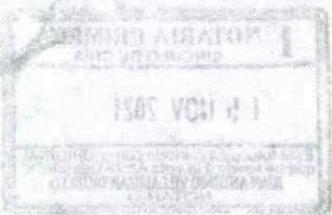
CUADRO DE AREAS TOTALES LES 675 DE 2001 PARA PROPIEDAD HORIZONTAL  
PROYE CTO SANTA ANA DE CHIA II ETAPA 8A

No	ITEMS	AREAS PRIVADAS/M2		AREAS COMUNES/M2				AREAS TOTALES/M2		
		Libre (Parqueaderos- Terrazas- Jardines)	Construida	ESENCIALES		NO ESENCIALES		Libre	Construida	
				Muros de cerramiento Terrazas	Libre	Construida	Libre			Construida
47	PLANTA SÓTANO	42,17	844,13			1350,35	290,04	308,78	332,21	2513,27
8	PLANTA PISO 1	2806,56	1250,60		1453,35	565,39	674,97		4534,90	1816,99
10	PLANTA PISO 2	228,78	1156,66	38,03		335,90			296,81	1492,46
	PLANTA ALTILLO		829,62			116,00				945,62
	<b>TOTAL LIBRE ETAPA 8A</b>	2777,53		38,03	1453,35		965,01		5233,92	
65	<b>TOTAL CONSTRUIDO ETAPA 8A</b>		4080,91			2378,65		308,78		6768,34



PH 036/21

CUADRO DE AREAS LEY 675 DE 2001 PARA PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO SANTA ANA DE CHIA II										
PROYECTO SANTA ANA DE CHIA II ETAPA 8A										
No	ITEMS	AREAS PRIVADAS/M2		AREAS COMUNES/M2				AREAS TOTALES/M2		
		Libre (Parqueaderos- Terrazas- Jardines)	Construida	ESENCIALES		NO ESENCIALES		Libre	Construida	
				Muros de contorno Terrazas	Libre	Construida	Libre			Construida
	<b>SOTANO</b>									
1	Parqueadero Doble No 40 Depósito No	17	28,53							28,53
1	Parqueadero Doble No 41 Depósito No	18	28,52							28,52
1	Parqueadero Doble No 42 Depósito No	19	26,51							26,51
1	Parqueadero Doble No 43 Depósito No	20	28,37							28,37
1	Parqueadero Individual No	44	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	45	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	46	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	47	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	48	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	49	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	50	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	51	16,00							16,00
1	Parqueadero Individual No	52	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	53	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	54	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	55	12,60							12,60
1	Parqueadero Doble No 56 Depósito No	21	28,39							28,39
1	Parqueadero Doble No 57 Depósito No	22	28,50							28,50
1	Parqueadero Doble No 58 Depósito No	23	28,54							28,54
1	Parqueadero Doble No 59 Depósito No	24	28,54							28,54
1	Parqueadero Doble No 60 Depósito No	25	28,50							28,50
1	Parqueadero Doble No 61 Depósito No	26	26,53							26,53
1	Parqueadero Doble No 62 Depósito No	27	28,53							28,53
1	Parqueadero Doble No 63 Depósito No	28	28,50							28,50
1	Parqueadero Doble No 64 Depósito No	29	28,37							28,37
1	Parqueadero Individual No	65	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	66	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	67	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	68	16,00							16,00
1	Parqueadero Individual No	69	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	70	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	71	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	72	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	73	12,60							12,60
1	Parqueadero Doble No 74 Depósito No	30	28,57							28,57
1	Parqueadero Doble No 75 Depósito No	31	28,53							28,53
1	Parqueadero Doble No 76 Depósito No	32	28,51							28,51
1	Parqueadero Doble No 77 Depósito No	33	28,49							28,49
1	Parqueadero Doble No 78 Depósito No	34	28,53							28,53
1	Parqueadero Individual No	152	12,60							12,60
1	Parqueadero Individual No	154	6,09	6,51					6,09	6,51
1	Parqueadero Individual No	155	6,09	6,51					6,09	6,51
1	Parqueadero Individual No	156	6,09	6,51					6,09	6,51
1	Parqueadero Individual No	157	6,09	6,51					6,09	6,51
1	Parqueadero Individual No	158	5,86	7,31					5,86	7,31
1	Parqueadero Individual No	159	5,86	7,31					5,86	7,31
1	Parqueadero Individual No	160	6,09	6,51					6,09	6,51
	2 Cuartos técnicos y eléctricos, 2 cuartos de basuras, 2 cuartos de aseo, 2 puntos fijos de hall, escaleras, ascensor y shut de basuras, rampas, circulaciones vehiculares y peatonales, muros, ductos y columnas comunales						1360,36			1360,36
	3 Parqueaderos de motos							9,00		9,00
	16 parqueaderos de visitantes (7 parqueaderos para personas de movilidad reducida)								299,78	299,78
	Jardinería Interior							290,04		290,04
	<b>T. LIBRE SOTANO</b>	42,17						290,04		332,21
47	<b>T. CONSTRUIDO SOTANO</b>		844,13				1360,36		308,78	2513,27





PH 036/21

No	ITEMS	AREAS PRIVADAS/M2		AREAS COMUNES/M2				AREAS TOTALES/M2	
		Libre (Parqueaderos- Terrazas- Jardines)	Construida	ESENCIALES		NO ESENCIALES		Libre	Construida
				Muros de caramiento Terrazas	Libre	Construida	Libre		
<b>PISO 1</b>									
<b>CASONA 3</b>									
1	Apartamento Número 101	296.40	170.70			16.83		296.40	187.53
1	Apartamento Número 102	356.33	125.60			16.34		356.33	141.94
1	Apartamento Número 103	350.08	125.60			16.34		350.08	141.94
1	Apartamento Número 104	268.22	203.40			21.36		268.22	204.76
<b>CASONA 4</b>									
1	Apartamento Número 101	275.54	203.39			21.37		275.54	224.76
1	Apartamento Número 102	350.60	125.60			16.34		350.60	141.94
1	Apartamento Número 103	375.54	125.60			16.34		375.54	141.94
1	Apartamento Número 104	213.87	170.71			16.82		213.87	187.53
	Bicicleteros, hall de acceso, punto fijo de hall, escaleras y ascensor en cada Casona; lobby, muros, ductos y columnas comunales					424.65			424.65
	Area vías y rampa			1453.35				1453.35	
	Area verde comunal piso 1 y 1 jardinera por casona						674.97	674.97	
<b>T. LIBRE PISO 1</b>		2506.58			1453.35		674.97	4634.90	
8	<b>T. CONSTRUIDO PISO 1</b>		1250.60			566.39			1816.99
<b>PISO 2</b>									
<b>CASONA 3</b>									
1	1 Terraza y 1er Nivel Apartamento Dúplex No 201	19.34	148.35	3.77		16.51		23.11	164.86
1	1 Terraza y 1er Nivel Apartamento Dúplex No 202	30.17	98.83	3.74		12.49		33.91	111.32
1	1 Terraza y 1er Nivel Apartamento Dúplex No 203	30.17	98.83	3.74		12.49		33.91	111.32
1	2 Terrazas y 1er Nivel Apartamento Dúplex No 204	21.83	148.35	5.00		16.51		26.63	164.86
1	2 Terrazas y 2do Nivel Apartamento Dúplex No 205	13.08	83.92	2.76		11.71		15.84	96.83
<b>CASONA 4</b>									
1	2 Terrazas y 1er Nivel Apartamento Dúplex No 201	21.83	148.35	5.01		16.51		26.64	164.86
1	1 Terraza y 1er Nivel Apartamento Dúplex No 202	30.17	98.83	3.74		12.49		33.91	111.32
1	1 Terraza y 1er Nivel Apartamento Dúplex No 203	30.17	98.83	3.74		12.49		33.91	111.32
1	1 Terraza y 1er Nivel Apartamento Dúplex No 204	19.34	148.35	3.77		16.51		23.11	164.86
1	2 Terrazas y 2do Nivel Apartamento Dúplex No 205	13.08	83.92	2.76		11.71		15.84	96.83
	Punto fijo de hall, escaleras, ascensor, circulación y shut de basuras, muros, ductos y columnas comunales					196.48			196.48
<b>T. LIBRE PISO 2</b>		228.78		38.03		335.90		266.81	1492.46
10	<b>T. CONSTRUIDO PISO 2</b>		1156.56						
<b>ALTILLO</b>									
<b>CASONA 3</b>									
1	2do Nivel Apartamento Dúplex No 201		103.36			11.34			114.70
1	2do Nivel Apartamento Dúplex No 202		70.03			6.77			76.80
1	2do Nivel Apartamento Dúplex No 203		63.43			6.88			70.31
1	2do Nivel Apartamento Dúplex No 204		96.07			10.61			106.68
1	1er Nivel Apartamento Dúplex Número 205		85.22			11.48			96.70
<b>CASONA 4</b>									
1	2do Nivel Apartamento Dúplex No 201		96.07			10.61			106.68
1	2do Nivel Apartamento Dúplex No 202		63.43			6.88			70.31
1	2do Nivel Apartamento Dúplex No 203		63.43			6.88			70.31
1	2do Nivel Apartamento Dúplex No 204		103.36			11.34			114.70
1	1er Nivel Apartamento Dúplex Número 205		85.22			11.48			96.70
	Circulación y punto fijo					21.73			21.73
<b>T. LIBRE PISO ALTILLO</b>						21.73			21.73
<b>T. CONSTRUIDO ALTILLO</b>			829.62			116.00			945.62
<b>TOTAL LIBRE ETAPA 8A</b>		2777.53		38.03	1453.35		965.01	5233.92	
65	<b>TOTAL CONSTRUIDO ETAPA 8A</b>		4080.91			2378.95		308.76	6768.34

ALCALDIA MUNICIPAL  
 CHIA - CUNDINAMARCA



Cra 11 N° 11 - 29  
 PBX: 894-4444 Ext: 2118 - 2107  
 urbanismo@chia.gov.co  
 www.chia-cundinamarca.gov.co



8. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACION

		FORMULA
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL - ZONAS COMUNES (-50%)	
VALOR UVT VIGENTE	\$ 36.308	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO.
COEF. ZONA (K)	2,20	(ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 Y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2016).
COEF. ESTI/USO (E/C)	2	
AREA A LIQUIDAR (M2) VIVIENDA	4.255,07	
AREA A LIQUIDAR (M2) ZONAS COMUNES	2.513,27	
VALOR PAGADO	\$ 880.523.535	

9. DISPOSICIONES GENERALES

**EVALUACIÓN TÉCNICA**

Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, se estratifica como SEIS (6), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

**VALLA**

Que conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

**OBJECIONES**

Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes de la construcción no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición de la LICENCIA DE MODIFICACIÓN AL URBANISMO APROBADO UN - 050/06 y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN**

Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 2021220, realizando pago según Factura No 2021007961 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 14/10/2021, referente al pago por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 107 de 2016, Acuerdo 164 de 2019 y Acuerdo 182 de 2020

**PLANOS Y DOCUMENTOS**

Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 17 de 2000, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los complementan y reglamentan.

Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación MOD al UN 050/06 y ON 146/21 y PH 036/21. Planos que contienen toda la información del proyecto para RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR de la siguiente forma: U-001 a U-008; A-001\_C3 a A-008\_C3; A-001\_C4 a A008\_C4; PH-1/13 a PH-13/13.

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTICULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)**

Que el beneficiario de la Licencia, deberá dar estricto cumplimiento a las obligaciones señaladas taxativamente en el Artículo 2.2.6.1.2.3.6. "Obligaciones del Titular de la Licencia"; Artículo 2.2.6.1.4.1. "Certificado de Permiso de Ocupación" y Artículo 2.2.6.1.4.9. "Identificación de las Obras" del Decreto Nacional 1077 de 2015 y a lo establecido para ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE) en el Acuerdo Municipal 017 - 2000.

El titular de la presente licencia, debe atender las disposiciones indicadas en el Artículo 10 del Decreto N° 555 de 2017 que corrigió el Artículo 135 (Ley 1801 de 2006 - Código Policía y Convivencia).

**PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION**

Toda licencia de Urbanización, parcelación o construcción debe adelantar un programa de Arqueología preventiva, previo al inicio de la obra con el objeto de implementar medidas de prevención y manejo de impacto sobre las evidencias arqueológicas, tal como está consignado en la legislación nacional: Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009.

**NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES**

El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia, así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

**PLAN DE MANEJO DE TRAFICO**

De conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito Terrestre, en concordancia con el artículo 6° de la Resolución 462 de 2017, el (los) Titular (es) de la presente Licencia, deberá (n) contar con un Estudio de Tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los impactos a la movilidad enunciados en la referida normatividad, el cual deberá estar acorde con los lineamientos de la Resolución 1885 de 2015 o la norma que la modifique, adicione o derogue y que será exigible por parte del Municipio en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en este Acto Administrativo.

**NORMA DE INCUMPLIMIENTO**

En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**NOTIFICACIÓN**

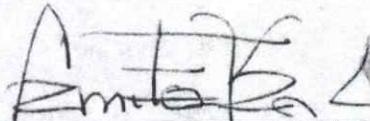
Notificar la licencia, dentro de los términos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**PUBLICACIÓN**

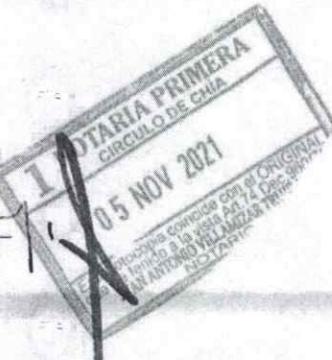
En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015, concordante con el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutoria de la licencia, en un medio de amplia circulación."

**RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN**

Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsidio Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ  
Secretario de Planeación  
Director de Urbanismo (E)



ALORACION ARQUITECTONICA  
VALORACION TECNICA  
VALORACION JURIDICA

ING. MIGUEL DAVID CALDERON  
DRA. ANA D. MELO  
ING. LEONARDO ANDRÉS NEIRA



**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA**  
**DIRECCIÓN DE URBANISMO**

En Chía, a los 03 NOV 2021

Personalmente la suscrita Secretaría notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto 15954-21

o resolución 289-21 con aprobación

El notificado Juan Pablo Gómez Jaramila

Quien notifica [Firma] CC # 19345459

