DU 2258-2025

014- (20259999982893)

17/10/2025 08:10:02 a.m. ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA

Al contestar cite este No.: 20250001497588
Tip. Comunicacion: COMUNICACION OFICIAL INTERNA
Tip. Documento: PETICIONES ENTRE DEPENDENCIAS
Remitido a: OFICINA ASESORA DE COMUNICACION, PRENSA Y PROTOCOL
Anexos: FOLIOS(32)

¡Información: Presente este documento o llame al 88 44 444!

Chía, octubre de 2025

Doctora:
CATALINA URIBE BARRETO
Jefe Oficina de Prensa
Alcaldía Municipal
prensa@chia.gov.co
Chía-Cundinamarca

Ref: Remisión documentación para publicación en la página web de la Alcaldía Municipal.

Respetada Dra. Catalina.

Junto a un cordial saludo, deseándole éxitos en cada una de sus labores diarias, por medio de la presente, de manera respetuosa, me permito solicitarle, se sirva publicar en la página web oficial de la Alcaldía Municipal, la documentación adjunta, allegada por la sociedad GRUPO NMOBILIARIO URBAN SAS, relativa a la radicación de documentos para el Proyecto **GUAYMARAL CASAS CAMPESTRES.**

Lo anterior, con fundamento y en cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 1783 de 2021, que señala:

> ***"ARTÍCULO 2.2.5.3.1 Radicación de documentos.*** *De conformidad con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 o las normas que las modifiquen, adiciones o sustituyan, estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades: (…)*
>
> ***PARÁGRAFO 1.*** *Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.*
>
> *Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su presentación, la administración municipal o distrital deberá publicar en su página web oficial los documentos radicados por parte de los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles con el fin de poder facilitar el acceso a la información por parte de los potenciales compradores. Estos documentos deberán permanecer publicados por lo menos hasta que el interesado en desarrollar dichas actividades acredite la enajenación de la totalidad de las unidades privadas de vivienda del proyecto"* (subrayado del suscrito).

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

Arq. MIGUEL DAVID CALDERÓN ALMONACID
Director de Urbanismo (E)
Secretaria de Planeación Municipal

Revisó: Arq. Miguel David Calderón Almonacid – Director de Urbanismo (E)
Elaboró: Alexandra Asmus Sierra – Profesional Especializada DU
ANEXOS: 64 FOLIOS

Carrera 12 N° 9-51 Piso 2 of: 201
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2121
urbanismo@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Alcaldía Municipal de Chía	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 Articulo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Articulo 185 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 Articulo 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 aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al Articulo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACION DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: GRUPO INMOBILIARIO URBAN SAS	**2. Identificación:** 901526932-6	
3. Representante Legal de la Persona Jurídica: GLADYS EDITH APONTE GOMEZ	**4. Registro para la enajenacion de inmuebles:** 221-25	
5. Dirección para notificación CARRERA 47 A # 96 - 41 OFICINA 608	**6. Correo Electrónico** lfajardo@areacuadrada.com	**7.Telefono** 6012961500

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) GUAYMARAL CASAS CAMPESTRES		
9. Número y Tipo de Vivienda: 94 - VIVIENDA NO VIS	**10. Viviendas, distribuidas en:** Viviendas con precio>135 smmlv	
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Carrera 10o via guaymaral# 1 sur-211		**12. Vereda** LA BALSA
13. Estrato 4 RURAL	**14. Número de pisos** 2	**15. Número de Garajes** 204
16. Licencia de urbanismo No. 2023021 del 29 de diciembre del 2023 (Lic 2023419) y modificada 2025221 del 22 de agosto del 2025		**17. Licencia de construcción No.** 2023202 del 29 de diciembre del 2025 y modificada 2025113 del 22 de agosto del 2025 (Lic 2025221)
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2): 21661.42	**19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2)** 17680.89	**20. Área a construir para esta rad. (m2):** 10062.73

21. Matricula Inmobiliaria (s) 50N-395359 / 50N-388298 / 50N-933785

22. Zona de alto impacto	SI	[redacted]	**23. Obras de mitigación :**	**% de avance físico**
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:			$ 0	0%
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal? SI	**Escritura No** N/A		**Fecha** N/A	**Notaria** N/A
26. Tiene gravamen hipotecario?	**Escritura No**	**Fecha**		**Notaria**
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI	**Entidad Fiduciaria** ALIANZA FIDUCIARIA	**Escritura** 633-634-635	**Fecha** 26/06/2025	**Notaria** 42 DEL CIRCULO DE BOGOTA
28. Existe Fiducia de administración de recursos? SI		**Contrato**	**Vigencia** 12/12/2025	**Prorroga**

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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 adquirientes. 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 del contrato de fiducia suscrito en caso de preventa

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)	**Radicación de Doc. No.** 21 9 / 25	**Fecha:** 01 / 10 / 2025
	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: 24 de Octubre de 2025	
Nombre y firma del solicitante		
Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que radica	

Observaciones:

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 Dc 2180/06 y Art.2 Dc 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)

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508192739119578607 **Nro Matrícula: 50N-933785**

Impreso el 19 de Agosto de 2025 a las 12:04:24 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: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 16-01-1986 RADICACIÓN: 1985-113443 CON: SIN INFORMACION DE: 28-05-1993
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO DE EXTENSION SUPERFICIARIA DE 11.844.83 M2,Y SUS MEJORAS,ANEXIDADES ,USOS,COSTUMBRES SERVIDUMBRES E INSTALACIONES DE ACUEDUCTO Y ENERGIA ELECTRICA,COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS POR EL ORIENTE:EN 87.35MTS,CON EL INMUEBLE EL ANTOJO,VENDIDO EN LA FECHA A LUCILA SALAZAR GUTIERREZ,POR EL NORTE:EN 137.91MTS,CON PARTE DEL LOTE NUMERO UNO DENOMINADO SANTACOLOMA,ADJUDICADO A SUSANA DUARTE FLECHAS Y HOY DE PROPIEDAD DE RAFAEL CARLOS NAVARRO,POR EL OCCIDENTE:EN 106.20MTS,CON EL RIO FRIO,Y POR EL SUR:EN 128.02MTS,CON INMUEBLE DE PROPIEDAD DE PEDRO LINARES O,ANTES DE JUAN ANTONIO BARRAGAN SANCHEZ .....

COMPLEMENTACION:

RESOLUCION NUMERO 00120 16 ENE. 1986ALCIBIADES RIA/O RODRIGUEZ, ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ANA SIXTA DUARTE FLECHA, SEGUN ESCRITURA N. 5.225- DE 15 DE DICIEMBRE DE 1.975 NOTARIA 3A. DE BOGOTA,REGISTRADA BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 050-0296692; ESTA ADQUIRIO EN LA DIVISION MATERIAL CON SUSANA Y NATIVIDAD DUARTE FLECHA, SEGUN ESCRITURA N. 174 DE 20 DE MAYO DE 1.966 NOTARIA DE CHIA ACLARADA POR LA 1.466 DE 9 DE MAYO DE 1.977 NOTARIA 3A. DE BOGOTA Y ANTES EN ASOCIO DE LAS MISMAS POR COMPRA A MERCEDES FLECHA VDA. DE DUARTE, SEGUN ESCRITURA N. 127 DE 3 DE ABRIL DE 1.932 NOTARIA DE CHIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION BELEN DEL RIO

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-05-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1468 del 09-05-1977 NOTARIA 3A. de BOGOTA VALOR ACTO: $400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RIA/O RODRIGUEZ ALCIBIADES CC# 44804

A: SALAZAR GUTIERREZ JORGE ENRIQUE **CC# 65901** X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-06-1978 Radicación: 48029

Doc: ESCRITURA 3467 del 30-05-1978 NOTARIA 1A. de BOGOTA VALOR ACTO: $251,200

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SALAZAR GUTIERREZ JORGE ENRIQUE CC# 65901 X

A: CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO AGROPECUARIA **NIT# 60042342**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-09-1985 Radicación: 85113443

Doc: ESCRITURA 4609 del 12-08-1985 NOTARIA 1A de BOGOTA VALOR ACTO: $251,200

Se cancela anotación No: 2

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508192739119578607 **Nro Matrícula: 50N-933785**

Impreso el 19 de Agosto de 2025 a las 12:04:24 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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y AGRARIO INDUFINANCIERA S.A.

A: SALAZAR GUTIERREZ JORGE ENRIQUE **CC# 65901** **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-1986 Radicación: 1986-45505

Doc: ESCRITURA 715 del 20-02-1986 NOTARIA 4A. de BOGOTA VALOR ACTO: $2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SALAZAR GUTIERREZ JORGE ENRIQUE CC# 65901

A: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO LTDA. **X NIT. 860031025-7**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-07-2025 Radicación: 2025-49391

Doc: ESCRITURA 635 del 26-06-2025 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO LTDA

A: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S **NIT.8600310257**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-07-2025 Radicación: 2025-49391

Doc: ESCRITURA 635 del 26-06-2025 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S NIT.8600310257

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO GUAYMARAL

X NIT.8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-2603 Fecha: 07-04-2005

RAZON SOCIAL Y NIT EN PARTICIPACION CORREGIDA VLAE.A RT. 35 .DL1.250/70 C2005-2603 R//Z

---

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508192739119578607 **Nro Matrícula: 50N-933785**

Impreso el 19 de Agosto de 2025 a las 12:04:24 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

* * *

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-426733 **FECHA: 19-08-2025**

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508195119119578605 **Nro Matrícula: 50N-395359**

Impreso el 19 de Agosto de 2025 a las 12:04:23 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: 03-06-1977 RADICACIÓN: 77036608 CON: DOCUMENTO DE: 27-04-1994

CODIGO CATASTRAL: **25175000000000007275700000000**COD CATASTRAL ANT: 25175000000072757000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INMUEBLE QUE SE DENOMINARA "EL ANTOJO", CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 31.225.56 MT.S2. Y LINDA: POR EL ORIENTE O FRENTE EN 98.57 MTS CON LA CARRETERA QUE DE CHIA CONDUCE AL AEROCLUB; POR EL NORTE, EN 345.00 MTS CON PARTE DEL LOTE # 1, DENOMINA SANTACOLOMA, ADJUDICADO A SUSANA DUARTE FLECHAS Y HOY DE PROPIEDAD DE RAFAEL CARLOS NAVARRO; POR EL OCCIDENTE, EN 87.35 MTS CON EL INMUEBLE BELEN DEL RIO, VENDIDO EN LA FECHA AL SEÑOR JORGE ENRIQUE SALAZAR GUTIERREZ; Y POR EL SUR, EN 347.69 MTS CON INMUEBLE DE PROPIEDAD DE PEDRO LINARES O. ANTES DE ANTONIO BARRAGAN SANCHEZ.- FORMA PARTE DEL PREDIO BELEN.-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION "EL ANTOJO"

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

50N - 296692

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-05-1977 Radicación: 770036608

Doc: ESCRITURA 1467 del 09-05-1977 NOTARIA 3A de BOGOTA VALOR ACTO: $550,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: RIA/O RODRIGUEZ ALCIBIADES CC# 44084

A: SALAZAR GUTIERREZ LUCILA **CC# 25251476** X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-12-1985 Radicación: 1985-162139

Doc: ESCRITURA 6341 del 10-12-1985 NOTARIA 4A de BOGOTA VALOR ACTO: $7,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SALAZAR GUTIERREZ LUCILA CC# 25251476

A: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO LTDA **NIT# 60031029**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-07-2025 Radicación: 2025-49390

Doc: ESCRITURA 634 del 26-06-2025 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO LTDA

A: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S **NIT.8605313153**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508195119119578605 **Nro Matrícula: 50N-395359**

Impreso el 19 de Agosto de 2025 a las 12:04:23 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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-2025 Radicación: 2025-49390

Doc: ESCRITURA 634 del 26-06-2025 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S NIT.8600310257

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICIMISO PARQUEO GUAYMARAL

X NIT.8300533153

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-41990 Fecha: 07-10-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1305 Fecha: 12-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-426732 **FECHA: 19-08-2025**

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508193282119578604 **Nro Matrícula: 50N-388298**

Impreso el 19 de Agosto de 2025 a las 12:04:23 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: 15-04-1977 RADICACIÓN: 1977-24595 CON: DOCUMENTO DE: 02-05-1994
CODIGO CATASTRAL: **25175000000000007275500000000**COD CATASTRAL ANT: 25175000000072755000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO QUE TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES POR EL FRENTE Y ORIENTE QUE DE CHIA CONDUCE A PUENTE DE BALSA Y SUBA O CARRETERA DE CUMARAL EN EXTENSION APROXIMADA DE 177.23 MTRS POR PAREDES Y CERCA DE ALAMBRE PARTIENDO DE UN MOJON SOBRE EL EXTREMO EN EL COSTADO NORTE, HASTA DAR A LA MITAD DE UN SAUCE QUE ESTA SITUADO EN EL COSTADO SUR, LUEGO VOLVIEDO DE ANGULO RECTO EN DIRECCION ORIENTE OCCIDENTE, SIGUIENDO POR EL ACTUAL ALAMBRADO EN UNA EXTENSION APROXIMDADA DE 76.90 MTRS CON PROPIEDAD DE FERNANDO MOORE, DE ALLI FORMANDO ANGULO RECTO EN DIRECCION NORTE SUR SIGUIENDO EN ALAMBRADO ACTUAL EN UNA EXTENSION APROXIMADA DE 130.25 MTRS CON PROPIEDAD DEL MISMO FERNANDO MOORE; POR EL SUR, SIGUIENDO EN LINEA RECTA POR EL ALAMBRADO ACTUAL QUE SEPARA ESTA FINCA DE CALLEJON CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA MOORE, EN EXTENSION APROXIMADA DE 172.87 MTRS LUEGO FORMANDO ESCUADRA DE SUR A NORTE, EN EXTESION DE 11.50 MTRS APROXIMADAMENTE CON PROPIEDAD DE LA MISMA FAMILIA MOORE, DE ALLI EN LINEA RECTA TAMBIEN POR EL COSTADO SUR Y EN DIRECCION DE ORIENTE A OCCIDENTE CON POTREROS DE PROPIEDAD DE LA MISMA FAMILIA MOORE, EN EXTENION APROXIMADA DE 235.59 MTRS SIGUIENDO EL ACTUAL ALAMBRADO HASTA DAR AL RIO FRIO; POR EL OCCIDENTE, CON EL RIO FRIO AL MEDIO, O SEA LA MITAD DE SU CAUSE EN TODA SU EXTENSION IRREGULAR CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE NATIVIDAD DUARTE; POR EL NORTE CON TERRENOS DE NATIVIDAD DUARTE; EN PARTE, Y PARTE CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE LA SE/ORA MARGARITA M DE MOORE EN LINEA RECTA EN DIRECCION DE OCCIDENTE A ORIENTE HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA QUE CONDUCE DE CHIA A SUBA, PUNTO DE PARTIDA DEL ALINDERAMIENTO CON UNA EXTENSION DE 474.54 MTRS APROXIMADAMENTE, EXISTIENDO EN TODA LA EXTENSION UNA TAPIA DE 0.60 MTRS DE ESPESOR APROXIMADAMENTE QUE ES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA FINCA QUE SE ALINDERA, INCLUSIVE EL TERRENO DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA. .-

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES GERMAN DE LA ROCHE Y CIA. S.C.A. ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS MIGUEL GARAVITO GARZON, POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 4971 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1.975 NOTARIA 2A DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A MARGARITA URIBE DE MOORE, SEGUN ESCRITURA 174 DEL 29 DE MAYO DE 1.969, NOTARIA DE CHIA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JORGE RIA/O TEJADA, SEGUN ESCRITURA # 38 DEL 7 DE MARZO DE 1.953, NOTARIA DE CHIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION "SIERRA MORENA"

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

50N - 53267
50N - 53861
50N - 80687
50N - 108030

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-03-1977 Radicación: 1977-24595

Doc: ESCRITURA 64 del 19-01-1977 NOTARIA 4A de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 ENGLOBE

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

A: ADMINISTRACION PALOQUEMADO LTDA. **NIT# 60031025 X**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508193282119578604 **Nro Matrícula: 50N-388298**

Impreso el 19 de Agosto de 2025 a las 12:04:23 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-03-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 64 del 19-01-1977 NOTARIA 4A de BOGOTA VALOR ACTO: $2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO LTDA X

A: INVERSIONES GERMAN DE LA ROCHE Y CIA S. EN C.A **NIT# 60034850**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-01-1978 Radicación: 1978-12997

Doc: ESCRITURA 89 del 21-01-1978 NOTARIA 4A. de BOGOTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES GERMAN DE LA ROCHE Y CIA S.C.A.

A: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO LTDA **X NIT. 860031025-7**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-2025 Radicación: 2025-49389

Doc: ESCRITURA 633 del 26-06-2025 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO LTDA

A: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S **NIT.8600310257**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-07-2025 Radicación: 2025-49389

Doc: ESCRITURA 633 del 26-06-2025 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S NIT.8600310257

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO GUAYMARAL

X NIT.8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-11962 Fecha: 07-10-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1305 Fecha: 12-02-2014

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508193282119578604 **Nro Matrícula: 50N-388298**

Impreso el 19 de Agosto de 2025 a las 12:04:23 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

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-2602 Fecha: 07-04-2005

RAZON SOCIAL Y NIT EN PARTICIPACION CORREGIDA VALE.A RT. 35 .DL1.250/70 C2005-2602

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-426731 **FECHA: 19-08-2025**

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Alianza
Fiduciaria

T: 57 (1) 6447700
Carrera 15 # 82 - 99
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 21 de agosto de 2025

Señores
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
DIRECCIÓN DE URBANISMO - SECRETARIA DE PLANEACIÓN
E. S. D.

REFERENCIA: FIDEICOMISO PARQUEO GUAYMARAL - COADYUVANCIA

Respetados Señores:

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la superintendencia Financiera, sociedad que para efectos del presente documento obra como vocero del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO PARQUEO GUAYMARAL, por instrucción de la Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO URBAN S.A.S** identificada con NIT 901.526.932, ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles, sobre los predios 50N-395359, 50N-933785, 50N- 388298 en propiedad de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del **FIDEICOMISO PARQUEO GUAYMARAL**.

GRUPO INMOBILIARIO URBAN S.A.S identificada con NIT 901.526.932, en calidad de FIDEICOMITENTE, en los términos del contrato de Fiducia Mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo responsables de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se derivan de su calidad de fideicomitente (s) y constructor (es) del proyecto inmobiliario.

Es claro, que el otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto.

Cordialmente,

)lga Catalina
iutierrez
rmado digitalmente por
lga Catalina Gutierrez
echa: 2025.08.25
):17:09 -05'00'

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. 52.077.925 de Bogotá
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO PARQUEO GUAYMARAL

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA

JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO NOTARIO 42 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ certifica:

Que **RONSERIA SANCHEZ ESMERALDA**

quien se identifico con **C.C. 52077925**

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas. Ingrese a www.notariasenlinea.com para verificar este documento. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella de su dedo índice derecho.

Cod. x1rb1

13025-46Sddf0f

Bogota D.C 2025-08-28 10:56:04

Notaria 42

El sistema biométrico no se utilizo en este caso por las siguientes razones:

- 1 FALLA TÉCNICA
- 2 IMPEDIMENTO FÍSICO
- X 3 HUELLA REGISTRADA
- 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5 SUSPENSIÓN DEL FLUJO ELÉCTRICO

Artículo 3 Resolución 5426 de 2015 SNR

Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 1954902923450414

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 12:23:21

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT: 860531315-3

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). , bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO - La sociedad contará con un Presidente Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y

obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad e' plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b)Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. PRESIDENTE Y FUNCIONES. La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocaciones del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta te solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades

sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Catalina Posada Mejia Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Esmeralda Ronseria Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente-(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2024084947-000 del

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		día 12 de junio de 2024 que con documento del 15 de mayo de 2024 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 434 del 15 de mayo de 2024. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
Sandra Lucia Giraldo Murcia Fecha de inicio del cargo: 30/01/2025	CC - 65634282	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Nicolas Augusto Marín López	CC - 1032400855	Representante

Certificado Generado con el Pin No: 1954902923450414

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 12:23:21

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023		Legal para Asuntos Judiciales
Leidy Tatiana Cuellar Flórez Fecha de inicio del cargo: 03/02/2023	CC - 1113530291	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Norberto Parra Guzman Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 80236770	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Milena Elizabeth Malo Quiñones Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 22468317	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Jhon Edinson Corrales Wilches Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1030636702	Representante Legal para Asuntos Judiciales
David Esteban Andrade Bermúdez Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1052393815	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Yehison Andrés Salazar Ramírez Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1088328614	Representante Legal para Asuntos Judiciales

Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 1954902923450414

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 12:23:21

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Luisa María Medina Ruiz Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1098768863	Representante Legal para Asuntos Judiciales
David Felipe Sánchez Cano Fecha de inicio del cargo: 22/07/2024	CC - 1130599312	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Andrés Camacho Chahin Fecha de inicio del cargo: 09/01/2025	CC - 13514925	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Luisa Fernanda Correa Martinez Fecha de inicio del cargo: 06/02/2025	CC - 1088023974	Representante Legal para asuntos Judiciales
Maria Alejandra Vernaza Franco Fecha de inicio del cargo: 06/02/2025	CC - 1144092513	Representante Legal para Asuntos judiciales
Angelica María Ruiz Paez Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 1020721408	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Daniela Carolina Corredor Díaz Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 1026586265	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cesar Camilo Neira Avila Fecha de inicio del cargo: 22/05/2025	CC - 1136879017	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Diana Vasquez Londoño Fecha de inicio del cargo: 07/03/2024	CC - 43274098	Representante Legal Suplente
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

1954902923450414

NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ
SECRETARIA GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

Alcaldía Municipal de Chia	GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA		
	RADICACION DE DOCUMENTOS	CODIGO:	GSC-FT12-V1
		PAGINAS:	1

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: GUAYMARAL CASAS CAMPESTRES

ESTRATO: 4 | **No. DE UNIDADES:** 94 UNIDADES

DIRECCIÓN: Carrera 10 o via guaymaral# 1 sur-211, Chia

CONSTRUCTORA: GRUPO INMOBILIARIO URBAN SAS

FECHA: 14-08-2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1 CIMENTACIÓN: Descripción técnica y materiales utilizados

La cimentación esta conformada por un placa area soportada po zapatas aisladas en concreto y concreto ciclopeo

2.2 PILOTES: SI | NO X | Tipo de pilotaje utilizado:

2.3 ESTRUCTURA: Tipo de estructura y descripción técnica:

Unidades estructurales de 1 o 2 pisos (dependiendo de la tipologia) sin sótano.

Sistema de construcción de mamposteria estructural con placas mazicas

2.4 MAMPOSTERIA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA | SI X | NO | Tipo de ladrillo y localización: fachada

Gran formato Santafe localizado fachada

2.4.2. BLOQUE | SI X | NO | Tipo de bloque y localización: Muros

Bloque estructural, localizado en muros internos

2.4.3. OTRAS DIVISIONES | SI: X | NO: | Tipo de division y localización:

Muros no estructurales en sistema seco-yeso cartón con estructa de perfiles en aluminio, localizado en los ductos

2.5. PAÑETES

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

Los muros internos en bloque estructural se entregan pañetados

2.6.VENTANERIA

ALUMINIO	SI X	NO
PVC	SI	NO X
LAMINA COLD ROLLED	SI	NO X
OTRA	SI	Cuál?

2.7. FACHADAS Descripcion y materiales a utilizar:

Muros de fachada en ladrillo gran formato y pañetados de acuerdo a especificaciones de fachada con acabado en graniplast

2.8. PISOS AREAS COMUNES	Descripcion y materiales a utilizar:
Piso conformado por adoquin de ladrillo, diseño segun las especificaciones arquitectonicas, se contempla loseta prefabricada en concreto para acceso y terraza	

2.9. CUBIERTAS	Descripcion y materiales a utilizar:
Cubierta en estructura metalica y teja liviana inclinada no transitable.	

2.10. ESCALERAS	Descripcion y materiales a utilizar:
Escaleras en concreto y acabado en piso laminado (tipologias B y C)	

2.10. CERRAMIENTO	Descripcion y materiales a utilizar:
Cerramiento con postes en concreto con malla eslavonada.	

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA	Descripcion y materiales a utilizar:
Tanque de reserva de agua con una capacidad de 150 m3	

3. EQUIPOS Y DOTACION	Caracteristicas:		
3.1. ASCENSOR	SI	NO x	
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO x	
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI x	NO	Vehiculares en porteria
3.4. PARQUE INFANTIL	SI x	NO	
3.5. SALON COMUNAL	SI x	NO	
3.7. SAUNA	SI x	NO	
3.8. TURCOS	SI x	NO	
3.9. PISCINA	SI x	NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI x	NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI x	NO	146 para Etapas de la 1 a la 4
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO x	
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	SI x	NO	3 subestaciones eléctricas para todo el proyecto

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS			
4.1.1. CLOSET	SI x	NO	Caracteristicas y materiales a utilizar
En tablero melaminico o similar			

4.1.2.PUERTAS DE COMUNCACION INTERNAS	SI x	NO	Caracteristicas y materiales a utilizar
Puerta de alcobas y baños en tablero melaminico con manija			

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	Caracteristicas y materiales a utilizar:
Puerta principal metalica color negro con manija	

4.2. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar:
4.2.1 ZONAS SOCIALES	Piso Laminado
4.2.2. HALLS	Piso Laminado
4.2.3. HABITACIONES	Piso Lamincado
4.2.4. COCINAS	Piso Ceramico
4.2.5. PATIOS	Cesped

4.3. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.3.1 ZONAS SOCIALES	pañetado, estucado y pintado
4.3.2. HABITACIONES	pañetado, estucado y pintado
4.3.3. COCINAS	pañetado, estucado y pintado
4.3.4. PATIOS	N/A

4.4. COCINAS			Caracteristicas:
4.4.1 HORNO	SI x	NO	Horno electrico empotrado
4.4.2. ESTUFA	SI x	NO	Estufa de gas de 4 puestos
4.4.3. MUEBLE	SI x	NO	Mueble alto y bajo en tablero melaminico
4.4.4. MESON	SI x	NO	Meson en quarztone o granito
4.4.5. CALENTADOR	SI x	NO	Calentador a gas, tiro forzado
4.4.6. LAVADERO	SI x	NO	Lavadero de sobreponer

4.5. BAÑOS			Caracteristicas:
4.5.1 MUEBLE	SI x	NO	Mueble bajo en tablero melaminico
4.5.2. ENCHAPE PISO	SI x	NO	Cabina ducha en ceramica
4.5.3. ENCHAPE PARED	SI x	NO	Cabina solamente ducha en ceramica, resto pañetado, estucado y pintado
4.5.4. DIVISION BAÑO	SI x	NO	
4.5.5. ESPEJO	SI x	NO	

NOTA: Este formato debe ser diligenciado sin dejar ningun espacio en blanco y debe estar expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambio de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventasbajo las nuevas condiciones, para lo cuales es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones antes la DIRECCION DE URBANISMO. En ningun momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCION DE URBANISMO y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de caracter nacional tal como el Decreto 22 de 1998 y demas normas concordantes

Firma representante legal o persona natural

Presupuesto Financiero Ingresos y Gastos
-Cifras en miles de pesos-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	**jueves, 14 de agosto de 2025**
SOLICITANTE:	**GRUPO INMOBILIARIO URBAN SAS**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	**Guaymaral Casas Campestres Etapa 1 y 2**		
DIRECCIÓN:			
TIPO DE INMUEBLE	**CASAS**	**# DE INMUEBLES**	**94**

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**21,661 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**595,671 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**10,063 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**7,123,981 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación
5. TERRENOS:	**$ 12,903,073**	**1,282,260 $/m²**	**18.00%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 35,832,559**	**3,560,908 $/m²**	**49.98%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 16,424,940**	**1,632,250 $/m²**	**22.91%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 2,838,866**	**282,116 $/m²**	**3.96%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 3,687,473**	**366,447 $/m²**	**5.14%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 71,686,911**	**7,123,981 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL	**$ 77,416,760**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 5,729,848**	**7.4%**

V. FINANCIACIÓN

Fuente de financiación	Valor (miles de $)	Validación	**% financiado**
13. TERRENOS	**$ 0**		**0.0%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 10,480,525**		**14.1%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 38,500,000**		**52.0%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**		**0.0%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 25,125,315**		**33.9%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**		**0.0%**
19. TOTAL FINANCIACIÓN:	**$ 74,105,839**		**100%**
VALIDACIÓN	**VERIFICAR, Costo Total del Proyecto**		$ 71,686,911

NOMBRE Y FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
GUAYMARAL CASAS CAMPESTRES

PARTES INTERVINIENTES

EL PROMITENTE VENDEDOR:
GRUPO INMOBILIARIO URBAN S.A.S. sociedad comercial legalmente constituida, identificada con **NIT 901.526.932-6**, con domicilio principal en Bogotá, matrícula mercantil número 3437300 y representada legalmente por **GLADYS EDITH APONTE GOMEZ**, quien es mayor de edad y se identifica con cédula de ciudadanía número **40.029.007** de Tunja.

EL PROMITENTE COMPRADOR:

*** PERSONA NATURAL**

Primer Apellido	**Segundo Apellido**	**Nombres**	
Documento de Identidad	Número	Expedido en	Edad	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente Si No	Dirección Residencia	Teléfono	
E-mail	Dirección Oficina	Teléfono	Celular

ANTECEDENTES DEL NEGOCIO

a) Que EL PROMITENTE VENDEDOR está desarrollando por su cuenta y riesgo el proyecto de **VIVIENDA por etapas denominado GUAYMARAL CASAS CAMPESTRES (en adelante "El Proyecto")**, cuya Etapa ____ está conformada por _____ (_____) casas.
b) Que para poder llevar a cabo "El Proyecto", EL PROMITENTE VENDEDOR suscribió con la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un **contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria** mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GUAYMARAL ETAPA ____ (en adelante "El Fideicomiso")**, contrato que hace parte integral de la presente promesa.
c) Que "El Fideicomiso" es el encargado de administrar los recursos con los que se desarrollará "El Proyecto", incluyendo los dineros que paguen las personas interesadas en adquirir las unidades privadas resultantes.
d) Que adicionalmente, con el fin de salvaguardar los intereses de "El Proyecto" y de los compradores, EL PROMITENTE VENDEDOR suscribió con la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el **contrato de fiducia mercantil de administración** mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO GUAYMARAL (en adelante "El Fideicomiso Lote")**, con el fin de que sea éste quien ostente la titularidad del derecho de dominio que recae sobre el inmueble de mayor extensión en el que se está llevando cabo la construcción de "El Proyecto".
e) Que con la firma de la presente promesa de compraventa EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que EL PROMITENTE VENDEDOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
GUAYMARAL CASAS CAMPESTRES

Teniendo conocimiento de los antecedentes mencionados anteriormente, las partes han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: "El Fideicomiso", junto con el "El Fideicomiso Lote", por instrucción de EL PROMITENTE VENDEDOR, prometen transferir a título de **compraventa** y como cuerpo cierto a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que recae sobre el siguiente inmueble (en adelante "El Inmueble"):

PROYECTO	GUAYMARAL CASAS CAMPESTRES
ETAPA	
CASA	
ÁREA CONSTRUIDA	
ÁREA PRIVADA	

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia de que la descripción detallada de "El Inmueble", los linderos especiales, el coeficiente de copropiedad y las especificaciones de las zonas comunes de la correspondiente etapa de "El Proyecto" se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituirá de conformidad con la Ley 675 de 2001, lo cual es conocido por EL PROMITENTE COMPRADOR, quien desde ya se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones derivadas de dicho reglamento.
PARÁGRAFO SEGUNDO: Es entendido que el área construida incluye los muros de fachada, medianeros, elementos estructurales, placas de entrepiso y cubiertas; los cuales no podrán ser modificados teniendo en cuenta el carácter estructural de los mismos.
PARÁGRAFO TERCERO: El folio de matrícula inmobiliaria, la cédula catastral, la nomenclatura definitiva y el estrato de "El Inmueble" serán los que asignen las autoridades competentes, por lo que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a realizar oportunamente los trámites que correspondan, pero no se hace responsable por los tiempos de respuesta de cada entidad. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR adelantará ante el correspondiente gestor catastral el DESENGLOBE de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto.
PARÁGRAFO CUARTO: "El Inmueble" se destinará a VIVIENDA, lo cual quedará establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en consonancia con el uso de suelo autorizado por las normas vigentes. Esta destinación no podrá ser variada por EL PROMITENTE COMPRADOR ni por sus causahabientes.

SEGUNDA. DEL PROYECTO EN GENERAL: Hacen parte del presente contrato los documentos titulados "***LISTADO DE ESPECIFICACIONES DE ZONAS COMUNES*** **(ANEXO No. 1)**" y "***PLANO VERSIÓN 01*** **(ANEXO No. 2)**". Por lo tanto, EL PROMITENTE COMPRADOR acepta desde la suscripción de esta promesa que las especificaciones técnicas y de diseño de "El Proyecto" y de "El Inmueble" pueden sufrir variaciones que no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados.
En consecuencia, se deja constancia de que:

a. Las dimensiones de muros, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.
b. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas y el material publicitario de "El Proyecto" son una representación artística por lo que se pueden presentar variaciones en los materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas.
c. De igual forma, algunas características de "El Proyecto" podrán ser modificadas debido a exigencias que formulen las autoridades urbanísticas, por conveniencia, por razones de fuerza mayor o situaciones

imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.

d. "El Proyecto" se desarrollará en nueve (9) etapas, por lo que: I) las zonas comunes que se entregarán con esta etapa son las descritas en el ANEXO No. 1 y II) se estima que las demás etapas se desarrollen según el siguiente cronograma, el cual muestra fechas estimadas que podrán variar de acuerdo con las necesidades del proyecto y a las exigencias de entidades externas, tales como, empresas de servicios públicos y oficinas de registro, entre otras:

ETAPA 2: 2027	ETAPA 6: 2031
ETAPA 3: 2028	ETAPA 7: 2032
ETAPA 4: 2029	ETAPA 8: 2033
ETAPA 5: 2030	ETAPA 9: 2034

e. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 675 de 2021, EL PROMITENTE VENDEDOR, en su calidad de propietario inicial de manera directa o través de los fideicomisos, podrá integrar las etapas del proyecto mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal, en las cuales se identificarán los bienes privados y los bienes comunes localizados en cada etapa, así como el nuevo cálculo de los coeficientes.

f. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce la ubicación del "El Proyecto" y que ha sido informado acerca de las especificaciones, calidades, condiciones, áreas, número de etapas y zonas comunes. Sin embargo, acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR podrá realizar modificaciones, según se indicó en esta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes dejan constancia de:

a) Que EL PROMITENTE VENDEDOR está desarrollando "El Proyecto" de acuerdo con la Licencia de Parcelación No. 2023021 y la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva No. 2023202, contenidas en el Acto Administrativo 2023419, el cual fue radicado bajo el número 20239999913015 y expedido el 29 de diciembre de 2023 por la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía. Licencias que fueron modificadas mediante el Acto Administrativo 2025221 el cual fue radicado bajo el número 20249999941697 y expedido el 19 de agosto de 2025 por la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía.

b) Que las mencionadas licencias urbanísticas podrán ser modificadas las veces que sea necesario por razones técnicas y/o de conveniencia de "El Proyecto", además podrá ser prorrogada y revalidada.

c) Que "El Inmueble" se entregará con los terminados propuestos por EL PROMITENTE VENDEDOR, según las especificaciones que se describen en los **ANEXOS No. 1 y 2,** las cuales EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta.

d) Que una vez transferido y entregado "El Inmueble" EL PROMITENTE COMPRADOR, por su cuenta y bajo su propio riesgo, podrá llevar a cabo las adecuaciones que considere; sin embargo, expresamente se obliga a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y las limitaciones que establezca el reglamento de propiedad horizontal. Por consiguiente, EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá en ningún caso por las adecuaciones, las reformas o modificaciones que EL PROMITENTE COMPRADOR realice ni por eventuales daños derivados de dichas intervenciones.

e) Que EL PROMITENTE VENDEDOR responderá exclusivamente por las especificaciones que propone para cada inmueble, así como por las especificaciones de las zonas comunes, según lo ofrecido y en el marco de las garantías legales a que haya lugar.

f) Que con posterioridad a la transferencia y entrega de "El Inmueble", tanto EL PROMITENTE VENDEDOR como sus trabajadores, contratistas y proveedores, podrán ingresar libremente a "El Proyecto". Lo anterior, teniendo en cuenta que EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho a llevar a cabo la construcción de las demás etapas que formen parte de "El Proyecto", por lo que EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta lo aquí indicado y se obliga a respetar y a no impedir en modo alguno el libre acceso. En

consecuencia, se deja expresa constancia de que EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de continuar con las obras que hagan falta, bien sea para terminar la construcción de las zonas comunes no esenciales de la correspondiente etapa o para llevar a cabo el desarrollo de otras etapas de "El Proyecto", para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR, sus trabajadores y los contratistas podrán transitar por las vías de circulación peatonales y vehiculares que conforman las zonas comunes de "El Proyecto".

g) Que EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que podrán ingresar a "El Proyecto" los promotores de venta autorizados por EL PROMITENTE VENDEDOR, así como potenciales compradores hasta que se termine la construcción y comercialización de todas las etapas de "El Proyecto". Así mismo, EL PROMITENTE VENDEDOR y/ o el comercializador que contrate para los efectos podrán usar, sin ningún costo, espacios de las zonas comunes para llevar a cabo actividades de comercialización de las unidades privadas que falten por vender. Por ende, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de instalar en las zonas comunes vallas promocionales de "El Proyecto", sin costo alguno. Estos derechos los tendrá hasta que termine la comercialización de todas y cada una de las unidades privadas.

h) Que los muebles y enseres que están en la casa modelo son elementos de decoración que pertenecen a EL PROMITENTE VENDEDOR.

i) Que, por ningún motivo, podrán ingresar al área en el que se estén adelantado actividades de construcción personas ajenas a la obra y tampoco se podrán tomar fotos o videos en los accesos de la obra; esto con el fin de evitar accidentes o interferencias en el proceso de construcción.

TERCERA. DE LOS PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN: "El Proyecto" se está construyendo en tres (3) predios de mayor extensión cuya descripción y cabida es la siguiente:

a) Predio denominado "EL ANTOJO", ubicado en el Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-395359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte y con el número predial nacional 25175000000000007275700000000, antes código catastral 000000072757000, cuya área y linderos tomados de la escritura pública número seis mil trescientos cuarenta y uno (#6.341) del diez (10) de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985) otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) del Círculo de Bogotá son los siguientes:

Globo de terreno de extensión superficiaria de treinta y un mil doscientos veinticinco metros cuadrados con cincuenta y seis decímetros cuadrados (31.225,56 M²) y comprendido dentro de los siguientes linderos:

Por el ORIENTE O FRENTE, en noventa y ocho metros con cincuenta y siete centímetros (98,57 m), con la carretera que de Chía conduce al Aeroclub.

POR EL NORTE, en trescientos cuarenta y cinco metros (345,00 m), con parte del Lote número Uno (#1), denominado Santa Coloma, que fue de Susana Duarte Flechas y después de propiedad de Rafael Carlos Navarro.

POR EL OCCIDENTE, en ochenta y siete metros con treinta y cinco centímetros (87,35 m) con el inmueble Belén del Río, que es de propiedad del señor Jorge Enrique Salazar Gutiérrez;

Y POR EL SUR, en trescientos cuarenta y siete metros con sesenta y nueve centímetros (347,69 m), con el inmueble de propiedad de Administradora Paloquemao Ltda., antes de Juan Antonio Barragán Sánchez.

b) Predio denominado "SIERRA MORENA", ubicado en el Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-388298 y con el número predial nacional 25175000000000007275500000000, antes código catastral 000000072755000, cuya área y linderos tomados de la escritura pública número sesenta y cuatro (#64) del diecinueve (19) de enero de mil novecientos setenta y siete (1977) otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) del Círculo de Bogotá son los siguientes:

Tiene una extensión superficiaria de veinticuatro y media (24½) fanegadas, equivalentes a quince hectáreas y seis mil ochocientos metros cuadrados (15 Hs + 6.800 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL FRENTE U ORIENTE, que de Chía conduce a Puente de Balsa y Suba o Carretera de Cumaral, en extensión

aproximada de ciento setenta y siete metros con veintitrés centímetros (177,23 m) por paredes y cerca de alambre partiendo de un mojón sobre el extremo en el costado Norte, hasta dar a la mitad de un sauce que está situado en el costado Sur, luego volviendo en ángulo recto en dirección Oriente-Occidente, siguiendo por el actual alambrado en una extensión aproximada de setenta y seis metros con noventa centímetros (76,90 m) con propiedad de Fernando Moore, de allí formando ángulo recto en dirección Norte-Sur, siguiendo el alambrado actual en una extensión aproximada de ciento treinta metros con veinticinco centímetros (130,25 m) con propiedad del mismo Fernando Moore.
POR EL SUR, siguiendo en línea recta por el alambrado actual que separa esta finca de callejón, con propiedad de la Familia Moore, en extensión aproximada de ciento setenta y dos metros con ochenta y siete centímetros (172,87 m), luego formando escuadra de Sur a Norte, en extensión de once metros con cincuenta centímetros (11,50 m) aproximadamente con propiedad de la misma Familia Moore, de allí en línea recta también por el costado Sur y en dirección de Oriente a Occidente, con potreros de propiedad de la misma Familia Moore, en extensión aproximada de doscientos treinta y cinco metros con cincuenta y nueve centímetros (235,59 m) siguiendo el actual alambrado hasta dar al Río Frío.
POR EL OCCIDENTE, con el Río Frío al medio, o sea, la mitad de su cauce en toda su extensión irregular, con terrenos que son o fueron de Natividad Duarte.
POR EL NORTE, con terrenos que son o fueron de la señora Margarita M. de Moore en línea recta en dirección de Occidente a Oriente hasta encontrar la carretera que conduce de Chía a Suba, punto de partida del alinderamiento, con una extensión de cuatrocientos setenta y cuatro metros con cincuenta y cuatro centímetros (474,54 m) aproximadamente, existiendo en toda la extensión una tapia de sesenta centímetros (0,60 m) de espesor aproximadamente, que es de propiedad exclusiva de la finca que se alindera, inclusive el terreno donde se encuentra construida, según reza la titulación del inmueble.
c) Predio denominado "BELÉN DEL RÍO", ubicado en el Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-933785 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte y con el Número Predial Nacional 25175000000000072753000000000, antes código catastral 000000072753000 y cuya área y linderos tomados de la escritura pública número setecientos quince (#715) del veinte (20) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Cuarta (4) de Bogotá son los siguientes:
Globo de terreno con extensión superficiaria de once mil ochocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con ochenta y tres decímetros cuadrados (11.844,83 M^2) y comprendido por los siguientes linderos:
POR EL ORIENTE, en ochenta y siete metros con treinta y cinco centímetros (87,35 m), con el inmueble El Antojo, que fue de propiedad de Lucila Salazar Gutiérrez.
POR EL NORTE, en ciento treinta y siete metros con noventa y un centímetros (137,91 m), con parte del Lote número Uno (#1), denominado Santa Coloma, adjudicado a Susana Duarte Flechas y hoy de propiedad de Rafael Carlos Navarro.
Por el OCCIDENTE, en ciento seis metros con veinte centímetros (106,20 m), con el Río Frío.
POR EL SUR, en ciento veintiocho metros con dos centímetros (128,02 m) con el inmueble de propiedad de Administradora Paloquemao Ltda., antes de Juan Antonio Barragán Sánchez.
PARÁGRAFO PRIMERO. TRADICIÓN: Los predios de mayor extensión antes descritos son de propiedad de "El Fideicomiso Lote", patrimonio autónomo que los adquirió así:
a) El predio denominado "EL ANTOJO" fue transferido por ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S. a título de adición a fiducia mercantil mediante la escritura pública número 634 del 26 de junio de 2025 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá.
b) El predio denominado "SIERRA MORENA" fue transferido por ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S. a título de adición a fiducia mercantil mediante la escritura pública número 633 del 26 de junio de 2025 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá.

c) El predio denominado "BELÉN DEL RÍO" fue transferido por ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S. a título de adición a fiducia mercantil mediante la escritura pública número 635 del 26 de junio de 2025 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá.

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: "El Inmueble" se transferirá a EL PROMITENTE COMPRADOR libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal.
PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que los predios de mayor extensión descritos en la cláusula que antecede se gravarán con hipoteca a favor de la entidad que otorgue el crédito constructor con el que se financiará parte del desarrollo de "El Proyecto". En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a cancelar el gravamen que recaiga sobre "El Inmueble" al momento de hacer la transferencia a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, tal como lo establece el artículo 17 de la Ley 675 de 2001.
PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja constancia de que EL PROMITENTE COMPRADOR cuenta con las garantías legales consagradas en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), las cuales para los inmuebles son las que comprenden la estabilidad de la obra por diez (10) años y los acabados por un (1) año.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:

Precio de "El Inmueble"	**$**
Valor total de la cuota inicial	**$**
Valor recibido por concepto de cuota inicial a la fecha de suscripción de este contrato	***$***

Cronograma de pago del saldo de la cuota inicial					
Cuota	***Valor***	***Fecha (dd/mm/aa)***	**Cuota**	***Valor***	**Fecha (dd/mm/aa)**
1			**13**		
2			**14**		
3			**15**		
4			**16**		
5			**17**		
6			**18**		
7			**19**		
8			**20**		
9			**21**		
10			**22**		
11			**23**		
12			**24**		

Cesantías y/o pensiones voluntarias	Entidad:	Valor: $
Crédito:	Entidad:	Valor: $

NOTAS

1. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR decida cambiar de entidad financiera, si hubiere lugar a ello, deberá comunicarlo previamente por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR y deberá garantizar que dicho cambio no afecta el cumplimiento de la forma de pago establecida. **2.** El valor aquí indicado no incluye gastos de escrituración, registro, ni de aprobación del crédito, los cuales deben ser asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR. **3.** Todos los pagos deben efectuarse a la cuenta de recaudo de "El Fideicomiso", identificando el número de encargo fiduciario asignado, ya que ni EL PROMITENTE VENDEDOR ni sus trabajadores o contratistas están autorizados a recibir dinero.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas pactadas en la presente cláusula dará lugar al cobro de intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal. Así mismo, si el incumplimiento no cesa transcurridos diez (10) días calendario contados desde el envío del requerimiento escrito, EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de resolver el presente contrato de pleno derecho y de volver a comercializar "El Inmueble". En este último evento, "El Fideicomiso" por instrucción de EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá los dineros recibidos por concepto de precio, previo descuento de la cláusula penal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago del precio pactado debe hacerse de manera exclusiva en la cuenta de recaudo de "El Fideicomiso" que será informada por EL PROMITENTE VENDEDOR. Por ende, se deja constancia de que ni EL PROMITENTE VENDEDOR, ni sus empleados o agentes, podrán recibir directamente los dineros provenientes de EL PROMITENTE COMPRADOR. En ese sentido, EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que los abonos al pago del precio los deberá realizar única y exclusivamente en la cuenta de recaudo de "El Fideicomiso" y que cualquier pago que se haga a EL PROMITENTE VENDEDOR o a un tercero se entenderá por no válido por haberse hecho a quien no se encuentra facultado para recibirlo.

PARÁGRAFO TERCERO: En consonancia con lo anterior, EL PROMITENTE COMPRADOR, con la suscripción de la presente promesa, autoriza irrevocable e incondicionalmente a: **1)** la administradora de cesantías y pensiones voluntarias; **2)** la(s) entidad(es) en la(s) que hubiere abierto la Cuenta de Ahorro Programado y/o **3)** la(s) entidad(es) en la(s) que hubiere la Cuenta de Ahorros para el Fomento de la Construcción (AFC) para que pignoren, paguen, giren o abonen en cuenta directamente a favor de "El Fideicomiso" la suma de dinero producto de las cesantías, de las pensiones voluntarias, los ahorros y sus rendimiento. Para estos efectos, EL PROMITENTE VENDEDOR informará cuál es la cuenta bancaria de "El Fideicomiso".

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar a EL PROMITENTE COMPRADOR las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos. En consecuencia, en el momento en el que se firme la escritura de compraventa de "El Inmueble" EL PROMITENTE COMPRADOR que vaya a pagar parte del precio con crédito hipotecario o leasing habitacional, deberá otorgar un pagaré con carta de instrucciones a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR y/o a favor de "El Fideicomiso" para garantizar el pago efectivo de los saldos que estén pendientes por ser desembolsados y los eventuales intereses corrientes que se lleguen a causar, según lo dispuesto en esta promesa. Así las cosas, se hará la devolución del pagaré a EL PROMITENTE COMPRADOR una vez se haya efectuado el desembolso de la totalidad de los saldos pendientes y se hayan cancelado en su totalidad los intereses que se hubieren llegado a causar.

PARÁGRAFO QUINTO: Si alguno de los pagos se efectúa con cheque, éste deberá ser un cheque de gerencia. En todo caso, si el cheque con el que se pague parte del precio es devuelto por la entidad bancaria por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de "El Fideicomiso" la sanción legal establecida en el artículo 731 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos que haga EL PROMITENTE COMPRADOR serán aplicados primero a la cancelación de intereses que tenga pendientes y después a capital, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1653 del Código Civil.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Sin perjuicio de la forma de pago aquí establecida, la compraventa prometida se celebrará de manera irresoluble, por lo que las partes, al firmar la escritura pública de compraventa, renunciarán expresamente a la condición resolutoria

PARÁGRAFO OCTAVO: De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 del 2019, las partes declaran bajo la gravedad de juramento que el precio aquí pactado es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Esta declaración se hará constar en la escritura a través de la cual se formalice la compraventa prometida.

SEXTA. DEL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA: Las siguientes estipulaciones aplican únicamente en caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR vaya a pagar parte del precio de "El Inmueble" con el producto de un crédito otorgado en el marco de cualquiera de las líneas de financiación destinadas a la adquisición de vivienda:

a. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga realizar oportunamente todos los trámites necesarios ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o por la Superintendencia de Economía Solidaria (en adelante la "entidad financiera") con el fin de lograr la aprobación de un crédito hipotecario o de un leasing habitacional (en adelante el "crédito").
b. EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a presentar la documentación y a cumplir los requisitos que exija la "entidad financiera" por lo menos **seis (6) meses** antes de la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa.
c. EL PROMITENTE COMPRADOR deberá realizar todos los trámites y cumplir con todos los requisitos exigidos por la "entidad financiera", siendo su responsabilidad obtener la aprobación del "crédito", sin perjuicio de la colaboración que le pueda prestar EL PROMITENTE VENDEDOR, quien no asume ninguna responsabilidad por este concepto.
d. EL PROMITENTE COMPRADOR, con la suscripción de esta promesa, autoriza expresa e irrevocablemente a la "entidad financiera" para que pague, gire o abone en cuenta directamente a favor de "El Fideicomiso" la suma de dinero producto del "crédito". Para estos efectos, EL PROMITENTE VENDEDOR informará cuál es la cuenta bancaria de "El Fideicomiso".
e. EL PROMITENTE COMPRADOR declara: **1)** que conoce el monto de los ingresos mínimos requeridos para la aprobación del "crédito" y la forma de acreditarlos y **2)** que los cumple fielmente al momento de la suscripción de esta promesa. Así mismo, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a actuar diligentemente con el mantener el nivel de ingresos y de endeudamiento que exija la "entidad financiera" hasta que se efectúe el desembolso del "crédito" a favor de "El Fideicomiso".
f. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a presentar y entregar a EL PROMITENTE VENDEDOR el original de la carta de legalización de "crédito" a más tardar **un (1) mes** antes de la fecha estipulada para el otorgamiento de la escritura pública de venta. Esto aplica solo en el evento en el que la "entidad financiera" maneje este tipo de carta, en caso contrario, dentro del mismo plazo deberá presentar el ejemplar original de la carta de aprobación de crédito definitiva. Se entenderá incumplida esta obligación si EL PROMITENTE COMPRADOR presenta cartas de preaprobación o si no demuestra que el "crédito" está debidamente legalizado ante la "entidad financiera".
g. EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR intereses mensuales corrientes a la tasa máxima legal permitida, si transcurridos dos (2) meses desde la fecha de firma de la escritura de compraventa, la "entidad financiera" no ha desembolsado el dinero producto del "crédito". Estos intereses se causarán hasta el día en el que se efectué el desembolso del saldo total del precio en la cuenta a "El Fideicomiso".
h. Si después de radicada la solicitud de crédito la "entidad financiera" exigiese documentos adicionales, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá presentarlos dentro del plazo que fije dicha entidad. Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a suministrar la información necesaria, a firmar las garantías y a pagar

los costos de los trámites que exija la "entidad financiera" para el otorgamiento del crédito. Por ende, si EL PROMITENTE COMPRADOR no cumple con los requisitos en los plazos fijados y como consecuencia del ello la aprobación del "crédito" no se obtiene de manera oportuna, teniendo en cuenta los tiempos establecidos en esta promesa, se tendrá por incumplido el presente negocio jurídico, el cual se podrá resolver de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la cláusula penal y comercializar "El Inmueble" con plena libertad. No obstante, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por continuar con el negocio pero, en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura de compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar intereses mensuales corrientes a la tasa máxima legal permitida, los cuales se liquidarán desde la fecha en la que hubiera tenido que firmarse la escritura de compraventa y hasta la fecha en que efectivamente se desemboise el crédito.

i. En el evento en el que el "crédito" sea negado se procederá de la siguiente forma:
1) Si EL PROMITENTE COMPRADOR hubiere hecho todas las gestiones que estaban a su alcance y hubiere reunido oportunamente todos los requisitos exigidos por la "entidad financiera", pero aun así se le negase el crédito, este contrato se resolverá de pleno derecho, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en libertad de comercializar "El Inmueble" de manera inmediata. En este caso no habrá lugar a aplicar la cláusula penal por lo que EL PROMITENTE VENDEDOR, de manera directa o a través de "El Fideicomiso", devolverá todo el dinero que hubiera recibido por concepto de precio, sin que haya lugar a reconocer ningún tipo de indexación ni rendimiento.
Sin embargo, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá optar por pagar con recursos propios el saldo del precio, caso en el cual deberá avisar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR su decisión dentro de los **cinco (5) días calendario** siguientes contados desde que la "entidad financiera" comunique por escrito su negativa. Además, deberá acreditar de manera suficiente ante EL PROMITENTE VENDEDOR que cuenta con los recursos necesarios para pagar el saldo del precio y deberá suscribir el correspondiente otrosí mediante el cual se modifique la forma de pago, teniendo en cuenta que para el momento de la firma de la escritura de compraventa el precio deberá estar pagado en su totalidad.
Con todo, en el evento en el que **i)** vencido el plazo acordado en este numeral EL PROMITENTE COMPRADOR no hubiere manifestado su intención de pagar con recursos propios el saldo del precio o **ii)** a pesar de haber manifestado su intención de continuar con el negocio, EL PROMITENTE COMPRADOR no logra acreditar que cuenta con los recursos necesarios o no suscribe el otrosí correspondiente en un término máximo de **un (1) mes** contado desde que que la "entidad financiera" hubiera comunicado por escrito su negativa; este contrato se resolverá de pleno derecho y se aplicará lo indicado en el primer párrafo de este numeral.
2) Si el "crédito" resulta negado por cualquier causa imputable a EL PROMITENTE COMPRADOR (por ejemplo, estar reportado en centrales de riesgo, no cumplir con los ingresos mínimos requeridos, no poder probar la existencia o procedencia de tales ingresos mínimos o no haber aportado la documentación oportunamente, entre otros), este contrato se resolverá de pleno derecho, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en libertad de comercializar "El Inmueble" de manera inmediata. En este caso habrá lugar a aplicar la cláusula penal por lo que EL PROMITENTE VENDEDOR, de manera directa o a través de "El Fideicomiso", devolverá el dinero que hubiera recibido por concepto de precio, previo descuento de dicha penalidad y sin reconocer ningún tipo de indexación ni rendimiento.

j. Cuando el valor del "crédito" aprobado sea inferior al solicitado, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá optar por pagar con recursos propios el saldo del precio que no alcance a cubrirse con el producto del "crédito", caso en el cual deberá avisar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR su decisión dentro de **los cinco (5) días calendario** siguientes contados desde que la "entidad financiera" comunique por escrito cuál fue el monto aprobado. Además, deberá acreditar de manera suficiente ante EL PROMITENTE VENDEDOR que cuenta con los recursos necesarios para pagar el saldo del precio y deberá suscribir el correspondiente

otrosí mediante el cual se modifique la forma de pago, teniendo en cuenta que para el momento de la firma de la escritura de compraventa el precio deberá estar pagado en su totalidad.
Ahora bien, en el evento en el que **1)** vencido el plazo acordado en este literal EL PROMITENTE COMPRADOR no hubiere manifestado su intención de pagar con recursos propios el saldo del precio o **2)** a pesar de haber manifestado su intención de continuar con el negocio, EL PROMITENTE COMPRADOR no logra acreditar que cuenta con los recursos necesarios o no suscribe el otrosí correspondiente en un término máximo de **un (1) mes** contado desde que la "entidad financiera" hubiera comunicado por escrito cuál fue el monto aprobado; este contrato se resolverá de pleno derecho, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en libertad de comercializar "El Inmueble" de manera inmediata. En este caso habrá lugar a aplicar la cláusula penal por lo que EL PROMITENTE VENDEDOR, de manera directa o a través de "El Fideicomiso", devolverá el dinero que hubiera recibido por concepto de precio, previo descuento de dicha penalidad y sin reconocer ningún tipo de indexación ni rendimiento.

k. Si por cualquier circunstancia, después de otorgada la escritura de compraventa "El Inmueble", no se desembolsa el "crédito" o se desembolsa una suma inferior a la indicada en esta promesa, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar el saldo insoluto con recursos propios en un plazo máximo de diez (10) días contados desde que EL PROMITENTE VENDEDOR lo requiera por escrito y además deberá pagar intereses de mora que liquidarán a partir de la fecha en la que debió realizarse el desembolso a la tasa máxima legal.

SÉPTIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: La escritura pública de compraventa mediante la cual se transferirá el derecho de dominio que recae sobre "El Inmueble" será otorgada en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, ubicada en Avenida Calle 85 #14-53, el **_____ (____) DE _____ DEL DOS MIL VEINTI___ (20____)** a las _____.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR de manera justificada podrá abstenerse de otorgar la escritura pública de compraventa si EL PROMITENTE COMPRADOR no está a paz y salvo por concepto de pago de precio o no presentó de manera oportuna la carta en la que conste la aprobación o legalización del "crédito", pues se entiende que para el momento en el que se suscriba la escritura de compraventa el precio de "El Inmueble" debe estar pagado en su totalidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR y la Fiduciaria que actúa como vocera de "El Fideicomiso" firmarán la escritura pública de compraventa por fuera del despacho notarial conforme lo dispone el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1069 de 2015.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR no comparece a la notaría en la fecha y hora aquí señaladas se tendrá por incumplido el presente negocio jurídico, el cual se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la cláusula penal y comercializar "El Inmueble" con plena libertad.

PARÁGRAFO CUARTO: Sin perjuicio de lo anterior, la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa podrá anticiparse o prorrogarse por acuerdo entre las partes, lo cual constará en el respectivo otrosí debidamente firmado.

PARÁGRAFO QUINTO: Las partes acuerdan que la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa se prorrogará automáticamente por una única vez y por un término máximo de ocho (8) meses únicamente en el evento en el que acaezca un hecho de fuerza mayor o un hecho de un tercero (v. gr. falta de expedición de los comprobantes fiscales, demoras de la oficina de registro, del gestor catastral, demoras en la instalación de los servicios públicos, si el reglamento de propiedad horizontal no ha sido registrado, entre otros) y siempre que no haya mediado negligencia o culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR. La prórroga automática aquí indicada no podrá considerarse incumplimiento, por lo que no habrá lugar al reconocimiento de perjuicios, penalidades ni intereses de ninguna índole a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR. En este caso, EL PROMITENTE VENDEDOR

notificará a EL PROMITENTE COMPRADOR, mediante comunicación escrita, cuál será la nueva fecha y hora para firmar la escritura de compraventa y cuál es la causa que generó el aplazamiento.
PARÁGRAFO SEXTO: A partir de la firma de la escritura pública de compraventa EL PROMITENTE COMPRADOR deberá asumir todos los impuestos, tasas y valorizaciones relacionados con "El Inmueble".

OCTAVA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan que:

a. EL PROMITENTE VENDEDOR asumirá los siguientes gastos de escrituración:
   1. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales derivados de la compraventa.
   2. El cien por ciento (100%) de los derechos notariales, derechos de registro e impuesto de registro asociados a la cancelación de la hipoteca de mayor extensión con la que se hubiera garantizado el crédito constructor.
   3. El cien por ciento (100%) de los derechos notariales, derechos de registro e impuesto de registro asociados a la protocolización del certificado técnico de ocupación, en caso de que aplique.

b. EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá los siguientes gastos de escrituración:
   1. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales derivados de la compraventa.
   2. El cien por ciento (100%) de los derechos de registro y del impuesto de registro (beneficencia) derivados de la compraventa.
   3. El cien por ciento (100%) de los derechos notariales, derechos de registro e impuesto de registro derivados de la constitución de hipoteca asociada al "crédito" que le hubiera sido otorgado.
   4. El cien por ciento (100%) de los derechos notariales, derechos de registro e impuesto de registro derivados de cualquier otro acto jurídico que se incluya en la misma escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que el trámite de registro de la escritura ante la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos será realizado por EL PROMITENTE VENDEDOR, por conducto de la Notaría. En consecuencia, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a entregar a la Notaría los recursos necesarios para cancelar los derechos e impuestos de registro que debe asumir, según lo indicado en esta cláusula y de acuerdo con la preliquidación que le suministre EL PROMITENTE VENDEDOR, a más tardar el día en el que se firme la escritura pública de compraventa. Este pago deberá efectuarse a través de consignación o transferencia a la cuenta bancaria de la Notaría, la cual será informada oportunamente por EL PROMITENTE VENDEDOR.
PARÁGRAFO SEGUNDO: En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá abstenerse de firmar la escritura de compraventa válidamente en el evento en el que EL PROMITENTE COMPRADOR no cumpla con su obligación de entregar de manera previa los recursos con destino a registro. Con todo, si se llegare a firmar la escritura sin que EL PROMITENTE COMPRADOR hubiere hecho la entrega de los recursos con destino a registro, EL PROMITENTE VENDEDOR, a su arbitrio, podrá: **1)** abstenerse de tramitar el registro de la escritura hasta tanto EL PROMITENTE COMPRADOR no haga el pago correspondiente o **2)** pagar los derechos e impuesto de registro con el fin de tramitar la inscripción de la escritura, caso en el cual quedará facultado para cobrar por la vía ejecutiva a EL PROMITENTE COMPRADOR la suma correspondiente, para lo cual se tendrá como título el ejemplar original del presente contrato y los recibos de pago por concepto de registro (derechos e impuesto).
PARÁGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que el valor definitivo de los derechos e impuestos de registro dependerá de la liquidación que entreguen las entidades competentes (Oficina de Registro y Gobernación Departamental) en el momento en el que se inicie el trámite de inscripción de la escritura, cualquier recargo que resulte deberá ser asumido por EL PROMITENTE COMPRADOR. Además, una vez el registro quede efectuado, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará a EL PROMITENTE COMPRADOR la copia de la escritura pública de compraventa junto con los respectivos comprobantes de pago del impuesto y de los derechos de registro.
PARÁGRAFO CUARTO: Se deja constancia de que la escritura de compraventa solo ingresará a registro una vez este firmada por todas las partes intervinientes, incluyendo a la Fiduciaria que actúe como vocera de "El

Fideicomiso" y a las demás entidades financieras involucradas, por lo que se advierte que el trámite de recolección de todas las firmas necesarias puede tardar varios días.

NOVENA. ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que la entrega material de "El Inmueble" la hará EL PROMITENTE VENDEDOR una vez se haya suscrito la correspondiente escritura de compraventa y siempre que se haya pagado el precio total aquí pactado, bien sea con recursos propios o mediante el desembolso del "crédito". En ese orden de ideas, se deja constancia de que el precio se entiende pagado únicamente cuando "El Fideicomiso" haya recibido el desembolso completo del dinero proveniente del "crédito", de las cesantías, del ahorro programado y/o voluntario, si es del caso.
En consecuencia, los plazos máximos para efectuar la entrega material de "El Inmueble" serán los siguientes:

a. Para las ventas cuyo precio se pague de contado: el plazo de entrega será máximo de 15 días contados a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa.
b. Para las ventas cuyo precio se pague con "crédito": el plazo de entrega será máximo de 60 días contados a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa.

Así las cosas, cumplidas las condiciones ya informadas EL PROMITENTE VENDEDOR notificará, mediante comunicación escrita, la fecha y hora en la que se efectuará la entrega material, teniendo en cuenta los plazos máximos establecidos en esta cláusula.
PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia de que en el evento en el que el crédito no sea desembolsado dentro del plazo máximo acordado en esta cláusula, la entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en el que dicho desembolso quede debidamente efectuado a favor de "El Fideicomiso".
PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá prorrogar la fecha convenida para la entrega de "El Inmueble" ante la ocurrencia de eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados o por demora en la instalación de los servicios públicos, siempre que estas demoras no sean causadas por la negligencia o la culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR, caso en el cual notificará al EL PROMITENTE COMPRADOR de la nueva fecha de entrega.
PARÁGRAFO TERCERO: En el momento en el que se haga la entrega material de "El Inmueble" se entregarán también los manuales de mantenimiento y las garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado gasodomésticos y/o electrodomésticos en "El Inmueble", si esto llegare a aplicar.
Además, en el momento en el que se haga la entrega material las partes firmarán un acta en la que relacionarán las actividades de postventas que haya lugar a realizar de acuerdo con el recorrido de reconocimiento que efectúe EL PROMITENTE COMPRADOR en compañía de un delegado de EL PROMITENTE VENDEDOR. Las labores de postventa las realizará EL PROMITENTE VENDEDOR como parte de la prestación de la garantía legal, por lo que se deja expresa constancia de que EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá negarse a recibir "El Inmueble" por el hecho de que existan labores de postventa pendientes.
PARÁGRAFO CUARTO: La entrega de "El Inmueble" incluirá la de los bienes comunes esenciales, los cuales se entenderán recibidos desde la fecha en la que se suscriba el acta de entrega de "El Inmueble". Se deja constancia de que son bienes comunes esenciales aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, por lo que los demás bienes comunes tendrán el carácter de no esenciales, tal como lo establecen los artículos 3 y 24 de la Ley 675 de 2001.
PARÁGRAFO QUINTO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR no comparece a recibir "El Inmueble" en la fecha pactada sin que existiese una justa causa, EL PROMITENTE VENDEDOR lo dará por entregado formalmente mediante la suscripción del acta de entrega en presencia de un (1) testigo. En este evento, las llaves de "El Inmueble" quedarán a disposición de EL PROMITENTE COMPRADOR en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR. Lo establecido en este parágrafo aplicará también en el evento en el que EL PROMITENTE COMPRADOR, aún compareciendo el día y hora fijados, se niegue de manera injustificada a recibir el inmueble.

Cabe mencionar que lo establecido en este parágrafo no afecta en manera alguna la prestación de las garantías de postventas a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEXTO: A partir de la fecha de entrega estarán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR la reparación por daños y deterioros que se deriven del uso normal o que se causen por culpa, acción u omisión del EL PROMITENTE COMPRADOR o de los residentes del "El Inmueble"; así como todos los costos y gastos de conservación de "El Inmueble", incluyendo las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

DÉCIMA. IMPUESTOS Y GASTOS DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará "El Inmueble" a paz y salvo por concepto de cuotas de administración, servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones de todo orden.

En consecuencia, partir del día en el que se firme la escritura pública de compraventa EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que tengan relación con "El Inmueble". De igual forma, a partir del día en el que se haga la entrega material, EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y de todos los servicios públicos.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, cancelará el monto total por concepto del Impuesto Predial de "El Inmueble" con el fin de obtener el paz y salvo necesario para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

En consecuencia, EL PROMITENTE COMPRADOR está obligado a restituir a EL PROMITENTE VENDEDOR el valor proporcional del impuesto predial y de cualquier otro impuesto que se cause, teniendo en cuenta para los efectos la fecha en la que se firme la escritura de compraventa

DECIMA PRIMERA. SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar "El Inmueble" dotado de los servicios públicos domiciliarios definitivos, conforme lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR pagará a las empresas prestadoras de servicios el valor de las acometidas (redes externas e internas), pero no se hace responsable por los reajustes que con posterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa hagan dichas empresas prestadoras por concepto de conexiones internas.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR efectuará las instalaciones internas y hará entrega de los medidores individuales, pero todos los cobros asociados a los derechos de conexión, la certificación y la puesta en marcha de los servicios públicos domiciliarios serán cargados a la factura mensual que emita el correspondiente prestador, cuyo pago deberá ser asumido por EL PROMITENTE COMPRADOR, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 y siguientes de la Ley 142 de 1994 y resoluciones de las comisiones reguladoras.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que la conexión y la calidad de los servicios públicos domiciliarios que beneficien "El Inmueble" son responsabilidad de las empresas prestadoras y, en consecuencia, exonera a EL PROMITENTE VENDEDOR por cualquier demora, deficiencia, suspensión o cualquier otro concepto referente a la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a suscribir los documentos que solicite el prestador del servicio público, de conformidad con lo que establezca la Ley 142 de 1994.

PARÁGRAFO CUARTO: En lo que tiene que ver con el servicio público de energía, se deja constancia de que la empresa prestadora será la propietaria de los activos eléctricos por lo que, en caso de ser necesario, EL PROMITENTE VENDEDOR constituirá servidumbre gratuita a favor de la empresa prestadora sobre el área donde se encuentre localizada la subestación eléctrica con el fin de que puedan ingresar a las zonas comunes para realizar reparaciones, mantenimientos necesarios y suministrar el servicio de energía, en consecuencia, la copropiedad no podrá hacer ningún cobro por este concepto

PARÁGRAFO QUINTO: Respecto de los servicios adicionales como teléfono e internet, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá tramitar la solicitud, asignación y conexión correspondiente y deberá asumir todos los

costos inherentes. EL PROMITENTE VENDEDOR no será responsable si las empresas prestadoras de estos servicios no aprueban las solicitudes o demoran los trámites de conexión, pues la responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR se limita a la construcción de las obras interiores de acuerdo con la licencia de construcción otorgada.

DÉCIMA SEGUNDA. PERMISO DE VENTAS: EL PROMITENTE VENDEDOR está autorizado para adelantar actividades de enajenación de "El Proyecto" en virtud de la radicación No. _____ del _____ dos mil veinticinco (2025) hecha ante la Dirección de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y el artículo 185 del Decreto 19 de 2012.

DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Serán causales de terminación del negocio jurídico contenido en esta promesa las siguientes:

a. Causales que no generan cobro de penalidad:
   1. Por el fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, caso en el cual el presente contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, debiendo EL PROMITENTE VENDEDOR restituir las sumas recibidas por concepto de precio a los herederos reconocidos en el trámite de sucesión.
   2. Por común acuerdo entre las partes.
   3. Por fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados.
   4. Por las causales previstas en la ley o por orden emitida por alguna autoridad competente, siempre que no medie la culpa o del dolo de ninguna de las partes.
b. Causales que generan cobro de penalidad:
   1. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, de acuerdo con lo establecido en este contrato; por lo que bastará con la comunicación que envíe EL PROMITENTE VENDEDOR notificando la terminación del contrato por incumplimiento. En este caso "El Fideicomiso", por instrucción de EL PROMITENTE VENDEDOR, efectuará la restitución del dinero previo descuento de la cláusula penal.
   2. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR, de acuerdo con lo establecido en este contrato.
   3. Por el desistimiento unilateral e injustificado de cualquiera de las partes. Si quien desiste es EL PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá notificar por escrito su intención de desistir del negocio e informar a qué cuenta debe hacerse la restitución del dinero que hubiere pagado por concepto de precio. "El Fideicomiso" por instrucción de EL PROMITENTE VENDEDOR efectuará la restitución del dinero previo descuento de la cláusula penal.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el presente contrato se dé por terminado, cualquiera que sea la causa, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá comercializar libremente "El Inmueble". Así mismo, EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá a EL PROMITENTE COMPRADOR el dinero que hubiere recibido por concepto de precio sin ninguna clase de rendimiento o indexación y previo descuento de los gastos bancarios, los intereses causados y de la penalidad, en caso de que aplique.

DÉCIMA CUARTA. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL: EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder los derechos que se deriven del presente contrato siempre y cuando EL PROMITENTE VENDEDOR y la Fiduciaria que administre "El Fideicomiso" acepten al cesionario y EL PROMITENTE COMPRADOR pague la sanción correspondiente al cinco por ciento (5%) del valor de "El Inmueble", suma que podrá descontar EL PROMITENTE VENDEDOR al momento de hacer la devolución del valor recibido por concepto de precio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El cobro de la sanción aquí indicada no se aplicará cuando la cesión se haga a favor de parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o del cónyuge o compañero permanente.
PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR y/o la Fiduciaria se reservan el derecho de no aceptar al cesionario o la cesión, caso en el cual se notificará a EL PROMITENTE COMPRADOR por escrito sin que sea necesario justificar el motivo de la decisión.
PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, la cesión deberá efectuarse por lo menos tres (3) meses antes de la fecha fijada para la firma de la escritura y el cesionario deberá tener un crédito aprobado en los mismos términos establecidos en este contrato, en caso de que la forma de pago del precio de "El Inmueble" así lo requiera.
PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR deberá asumir todos los gastos que se generen con ocasión de la cesión, incluida la comisión que cobre la Fiduciaria por este concepto.
PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder su posición contractual sin necesidad de autorización previa, caso en el cual solo será necesaria la notificación escrita para que dicha cesión surta efectos.

DÉCIMA QUINTA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento en el que incurra cualquiera de las partes respecto de las obligaciones a su cargo dará lugar a que la parte cumplida o que se hubiera allanado a cumplir exija el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de "El Inmueble", a título de pena.
PARÁGRAFO PRIMERO: La suma antes referida se causará a título de pena como una tasación anticipada de perjuicios y por el solo incumplimiento, en consecuencia, el pago de la pena aquí establecida, de ninguna manera extingue la obligación principal. De esta forma, la parte que hubiere cumplido o que se hubiere allanado a cumplir podrá demandar el cumplimiento del contrato o la terminación del mismo, y además, en ambos casos el contratante cumplido tendrá derecho a exigir el pago de la pena establecida en esta cláusula y los intereses moratorios, si a ellos hubiere lugar.

DÉCIMA SEXTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias en que incurrieran las partes con motivo de la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato y que no pudieran ser dirimidas directamente por las mismas partes, se someterán en principio a conciliación ante la cámara de comercio de Bogotá, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. En caso de no ser conciliadas las diferencias estas serán sometidas a la justicia ordinaria.

DÉCIMA SÉPTIMA. CONTRATO INTEGRAL: El presente contrato constituye el acuerdo total de las partes respecto al objeto del mismo y reemplaza todos los documentos anteriores, excepto los que hacen parte integral de esta promesa y los referentes a la vinculación a "El Fideicomiso". Ninguna explicación o información verbal podrá alterar el significado o interpretación de las estipulaciones aquí contenidas.

DÉCIMA OCTAVA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C. Los datos de notificación de EL PROMITENTE COMPRADOR son los mencionados en la parte inicial de este contrato y los datos de notificación de EL PROMITENTE VENDEDOR son los siguientes:
Dirección: Cra. 47a #No. 96 – 41 Oficina 608, Bogotá
E-Mail: _____

DÉCIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE A LA CENTRAL DE INFORMACIÓN CIFIN ADMINISTRADA POR ASOBANCARIA: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información CIFIN administrada por Asobancaria 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. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos. Para todos los efectos, EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta expresamente que los reportes se efectuarán de conformidad con las normas legales que regulan la materia.

VIGÉSIMA. PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS: PREVENCIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA, CORRUPCIÓN Y SOBORNO: En cumplimiento de las políticas de prevención y control del riesgo de lavado de activos (LA), financiación del terrorismo (FT), proliferación de armas de destrucción masiva (PADM), corrupción (CO) y soborno (SO) de **GRUPO INMOBILIARIO URBAN S.A.S.** (en adelante **"la sociedad"**) y de conformidad con la normatividad legal vigente en Colombia, EL PROMITENTE COMPRADOR declara bajo la gravedad de juramento que:

a. *Sus recursos provienen de actividades licitas, así como del giro normal de su operación.*
b. *Maneja sus recursos a través del sector financiero de Colombia.*
c. *En el desarrollo de las operaciones propias de la actividad establecida en este contrato no contratará, ni tendrá vínculos con terceros que realicen actividades relacionadas con LA/FT/PADM/SO/CO, o cuyos recursos provengan o sean destinados para actividades ilícitas.*
d. *Si quien suscribe este documento representa una persona jurídica, deberá asegurarse que las partes que intervengan en el desarrollo del negocio o contrato mantengan controles sobre la prevención y control del LA/FT/FPADM/SO/CO bien sea porque por ley estén obligados a cumplir o porque obedecen a las buenas prácticas empresariales.*
e. *Ni EL PROMITENTE COMPRADOR, ni los accionistas, socios, representantes legales, miembros de la junta directiva y/o máximo órgano social, se encuentran vinculados y/o asociados en las listas nacionales e internacionales vinculantes para Colombia, ni se encuentran en investigaciones o procesos penales por delitos asociados al LA/FT/PADM/SO/CO. Por ende, **"la sociedad"** queda facultada para efectuar las verificaciones que considere pertinentes, así como para dar por terminada cualquier relación comercial o jurídica si verifica que quien suscribe este anexo o alguna de las personas a quienes representa figuran en dichas listas.*
f. *Ni EL PROMITENTE COMPRADOR, ni los accionistas, socios, representantes legales, miembros de la junta directiva y/o máximo órgano social se encuentran relacionados con la comisión de los delitos de cohecho por dar u ofrecer y soborno transnacional, en los términos de los artículos 407 y 433 del Código Penal.*
g. *Se compromete a no actuar a nombre de terceros intentando ocultar la identidad del usuario real.*
h. *Se compromete a comunicar de inmediato al oficial de cumplimiento de **"la sociedad"** o quien haga sus veces, sobre cualquier acto relacionado con delitos de LA/FT/FPADM/SO/CO o cualquier acto que genere un riesgo legal, operativo, reputacional o de contagio.*
i. *EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a **"la sociedad"** a utilizar sus datos e información para dar cumplimiento a las políticas sobre la prevención y control del riesgo de LA/FT/PADM/SO/CO, y demás propósitos comerciales.*
j. *Toda la documentación e información aportada para la celebración y ejecución de este es veraz y exacta, estando **"la sociedad"** facultada para efectuar las verificaciones que considere pertinentes y para dar por terminado el contrato o negocio jurídico si verifica o tiene conocimiento de la existencia de inconsistencias en la documentación e información aportada.*
k. *La totalidad de pagos que realizará EL PROMITENTE VENDEDOR en ejecución de la relación comercial vigente se efectuaran de forma directa y con recursos propios y no a través de terceros, ni con recursos de terceros.*
l. *EL PROMITENTE COMPRADOR deberá informar a **"la sociedad"** cuando se presenten situaciones en donde exista:*
    1. *Entrega de regalos o dadivas a los trabajadores de **"la sociedad"**.*

2. *Recibo de regalos o dadivas por parte de algún trabajador de **"la sociedad"**.*
3. *Pago de comisiones indebidas para agilizar algún trámite.*
4. *Solicitud por parte de los trabajadores de **"la sociedad"** de realizar pagos en efectivo.*
5. *Señales de alerta que se puedan llegar a configurar como operaciones sospechosas, operaciones inusuales u operaciones intentadas.*

En todo caso, si durante el plazo de vigencia de este contrato EL PROMITENTE COMPRADOR, algunos de sus trabajadores, administradores o socios llegaren a ser **(I)** vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos asociados al LA/FT/PADM/SO/CO. **(II)** Incluido(s) en listas vinculantes para Colombia en la prevención de LA/FT/PADM/SO/CO o **(III)** Condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los delitos de LA/FT/PFMAD/SO/CO ; o **(IV)** llegare(n) a ser señalado(s) públicamente por cualquier medio de amplia difusión nacional (Prensa, Radio, televisión, etc.) como investigado(s) por delitos de LA/FT/PFMAD/SO/CO, **"la sociedad"** tiene el derecho de terminar unilateralmente el vínculo jurídico sin que por este hecho haya lugar a indemnización por ningún concepto. Lo anterior, independiente de las sanciones penales, civiles, de la imposición de multas a que haya lugar o de la efectividad de la cláusula penal pecuniaria incorporada en el contrato que acompaña este anexo.

VIGÉSIMA PRIMERA. CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD: Teniendo en cuenta que en el desarrollo del negocio jurídico aquí contenido cada contratante podrá acceder a información que es de propiedad de su contraparte, se deja expresa constancia que toda la información a la que tengan acceso las partes deberá ser guardada y tratada de forma confidencial, por lo que queda prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública, transformación, total o parcial, gratuita u onerosa, por cualquier medio o procedimiento conocido o por conocer, sin la autorización previa y por escrito del propietario de la información. Por lo tanto, todos los documentos, datos e información que sean entregados o que se lleguen a conocer directa o indirectamente, serán considerados como de carácter estrictamente confidencial y solamente podrán ser utilizados para el cumplimiento del objeto del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS: GRUPO INMOBILIARIO URBAN S.A.S. (en adelante **"la sociedad"**) es responsable del tratamiento de datos personales, y en tal virtud, recolectará; almacenará; y usará; la información personal de EL PROMITENTE COMPRADOR para las siguientes finalidades: (1) Mantener un registro histórico, científico o estadístico; (2) Generar modelos y datos para la toma de decisiones; (3) Atender requerimientos de autoridades judiciales o administrativas; (4) Remitir o enviar información relacionada con el objeto social de la organización; (5) Gestionar las relaciones, derechos y deberes que se tienen con los titulares; (6) Realizar el envío de comunicaciones a nivel general; (7) Gestionar y mantener un histórico de relaciones comerciales; (8) Adelantar el ofrecimiento productos y servicios; (9) Realizar encuestas de opinión; (10) Adelantar comunicaciones o contacto vía correo electrónico, SMS, WS, teléfono u otro medio; (11) Realizar la verificación de cumplimientos legales o normativos; (12) Realizar actividades de gestión administrativa; (13) Realizar la verificación de datos y referencias; (14) Generar facturas; (15) Recibir y gestionar requerimientos sobre productos o servicios, atención a los titulares (Gestión PQR); (16) Cumplir con los requisitos legales para la prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de proliferación de armas de destrucción masiva LAFTPADM, programa PTEE, corrupción y soborno; (17) Adelantar comunicaciones a distancia para la venta de productos o servicios; (18) Realizar la verificación de datos o referencias suministradas con terceros o entidades; (19) Gestionar los requisitos o necesidades que nos hayan sido requeridos o se deriven de una relación comercial; (20) Cumplir con la atención de derechos de los ciudadanos; (21) Adelantar investigaciones en caso de presentarse situaciones de riesgo o violaciones a la seguridad; (22) Gestionar la seguridad en todos sus aspectos; (23) Enviar y compartir publicidad propia; (24) Realizar la aplicación de sanciones asociadas a incumplimientos de algún tipo; (25) Cumplir con los deberes

económicos y contables de la organización; (26) Realizar actividades de cobro y pago; (27) Realizar análisis de perfiles; (28) Realizar actividades de fidelización; (29) Adelantar campañas de actualización de datos e información de cambios en el tratamiento de datos personales; (30) Realizar la formalización de ajustes o acuerdos de pago; (31) Realizar actividades de marketing tradicional o digital; (32) Cumplir con los requisitos legales asociados a la formalización de contratos

PARÁGRAFO PRIMERO. TRATAMIENTO DATOS REFERIDOS: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que durante la relación contractual con **"la sociedad"**, es posible que se solicite información de contacto de familiares, parientes u otras personas como referidos. Al proporcionar estos datos, EL PROMITENTE COMPRADOR confirma que cuenta con su consentimiento explícito para compartirlos y asume la responsabilidad de informarles sobre dicho suministro a **"la sociedad"**. Según su relación con EL PROMITENTE VENDEDOR y el contexto en que le esté solicitando información de referidos, el uso que se le dará a la información podrá ser para gestión administrativa, cumplimiento de obligaciones contractuales, seguridad, contacto en caso de emergencia u otra finalidad legítima y proporcional dentro del marco de los servicios prestados. En cualquier momento, los referidos podrán ejercer sus derechos para conocer, actualizar, corregir, limitar el uso o solicitar la eliminación de su información, conforme a la normativa de protección de datos personales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR Como titular de sus datos personales tiene derecho a: (i) Acceder en forma gratuita a los datos proporcionados que hayan sido objeto de tratamiento. (ii) Conocer, actualizar y rectificar su información frente a datos parciales, inexactos, incompletos, fraccionados, que induzcan a error, o a aquellos cuyo tratamiento esté prohibido o no haya sido autorizado. (iii) Solicitar prueba de la autorización otorgada. (iv) Presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) quejas por infracciones a lo dispuesto en la normatividad vigente. (v) Revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato, siempre que no exista un deber legal o contractual que impida eliminarlos. (vi) Abstenerse de responder las preguntas sobre datos sensibles. EL PROMITENTE COMPRADOR puede exigir sus derechos siguiendo el procedimiento descrito en la política, la cual puede consultarse ingresando a nuestra página web https://www.caminosdeguaymaral.com/

La firma de este documento y/o el diligenciamiento del formato o formulario al que se adscribe este aviso de privacidad y autorización se entenderá como una manifestación inequívoca de que EL PROMITENTE COMPRADOR, como titular de los datos personales, otorga su consentimiento a **"la sociedad"** para el tratamiento de su información personal conforme a las finalidades previamente indicadas. Asimismo, EL PROMITENTE COMPRADOR declara que esta autorización le fue informada y presentada antes de proporcionar sus datos, y que la otorga de manera libre, expresa y voluntaria tras haberla leído en su totalidad.

NOTA: De conformidad con lo establecido en la Ley 527 de 1999 se deja constancia que este documento podrá ser firmado por las partes mediante firma digital debidamente certificada, la cual tiene la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita.

En constancia de lo anterior, se suscribe en _____ a los _____ (____) días del mes de _____ de DOS MIL _____ (20_____).

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____	_____
Nombre:	Nombre
C.C. No.	C.C. No.

EL PROMITENTE VENDEDOR

_____

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ
C.C. 40.029.007
Representante Legal
GRUPO INMOBILIARIO URBAN S.A.S.
NIT 901.526.932-6

DIRECCION DE URBANISMO

LICENCIA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

 | Radicación Numero: 20239999913015

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

NUMERO CATASTRAL:	00-00-0007-2757-000, 00-00-0007-2755-000, 00-00-0007-2753-000	TITULAR/ES:	
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-395359, 50N-388298, 50N-933785	ADMINISTRADORA PALOQUEMAO SAS	NIT. 860.031.025-7
ESTRATO:	4		
NORMA:	ACUERDO 17 DE 2000- ZAP ZRS		
DIRECCIÓN:	K 10 1 211 BELEN DEL RIO, K 10 1 211S, LOTE SIERRA MORENA		

DATOS DE LA LICENCIA

		APROBACIONES CON ESTA LICENCIA		
LICENCIA:	2023419			
VIGENCIA:	48 MESES			
TIPO DE USO:	PARCELACION RESIDENCIAL - COMERCIAL	LICENCIA	APROBACION	UNIDADES
FECHA DE EXPEDICION:	29/12/2023	PAR	2023021	200 Bif
ETAPAS:		ON	2023202	5
ETAPA A APROBAR:				

RESPONSABILIDAD CIVIL Y AMBIENTAL

URBANIZADOR (Urb-Constructor Responsable):	RACARDO MAURICIO CARO	MP:	25202-71350	TEL:	3160190767
ARQ. PROYECTISTA:	SEBASTIAN VERSWYUEL	MP:	A41992010-80872855	TEL:	3103046282
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	FEDERICO AYCARDI	MP:	25202-33715	TEL:	-
ING. CIVIL (Geotecnia)	ALFONSO URIBE SARDIÑA	MP:	25202-20489	TEL:	-
ING. TOPOGRAFO:	JORGE RABELLY	MP:	01-2269	TEL:	3158147866
ING. CIVIL (REV. INDEPENDIENTE)	JULIO SANMIGUEL	MP:	25202-57738	TEL:	3174379110
OTROS PROFESIONALES:	XXXXXX	MP:		TEL:	

DATOS DEL PROYECTO

ÁREA TERRENO:	199870.39	M2	CUBIERTA:	10	%	LO GENERAL:	ZAP 15, ZRS 30	%
ÁREA NETA:	128279.75	M2	EST. PRIVADOS:	813	UN	LO PARTICULAR:	0.004	%
FRENTE:	263.45	M2	EST. PUBLICOS:	146	UN	LC GENERAL:	RESULTANTE	%
ÁREA APROBADA:	0	M2	ALCOBAS x UN	3	UN	LC PARTICULAR:	0.004	%
ÁREA A LIQUIDAR:	632.92	M2	BAÑOS x UN:	3	UN	CESION TIPO A:	-	M2
ÁREA TOTAL:	632.92	M2	PISOS:	2	UN	CESION TIPO B:	-	M2
ÁREA LIBRE:	127719.17	M2	VOLADIZO:	0.60	ML	ZONAS VERDES:	-	M2
AIS. ANTERIOR:	12.00	ML	CER. ANTERIOR:	-	h	EQP. COMUNAL:	-	M2
AIS. POSTERIOR:	12.00	ML	CER. POSTERIOR:	-	h	EST. ADICIONALES:	-	M2
AIS. LATERAL A:	12.00	ML	ÁREA A DEMOLER	-	M2	VIA PUBLICA:	45.00	ML
AIS. LATERAL B:	12.00	ML	ÁREA DE PROYECCIÓN VIAL:	3990.60	M2	VIA INTERNA:	11.50	ML
			ÁREA AISLAMEINTO RIO:	41198.74	M2			

AREA DEL PREDIO

SEGÚN ESCRITURAS	196569.39	M2	IMPUESTO PREDIAL	196,359	M2	LEV. TOPOGRAFICO	199870.39	M2

VECINOS COLINDANTES

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación A: VIVENZA CLUB RESIDENCIAL, RODRIGUEZ * GABRIEL-SAMUEL-ENRIQU, DUARTE RODRIGUEZ RITA, URIBE MOORE MARGARITA, JAIME-MOORE-E-HIJOS-LIMITADA, AVELLANEDA NAVAS LEONARDO, EDITORIAL-NOMOS-LTDA, con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.

DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A:	20229999903172	DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA:	1500236992

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURA

CUADRO DE AREAS: AREA UTIL 1 + AREA DISPONIBLE ZONA COMERCIAL

UNIDAD	# UNIDAD	SOTANO	PISO 1	PISO 2	TOTAL	
PORTERIA	1	0,00	112,00	0,00	112,00	ZRS
ZONA COMERCIAL - MISMO MODULO DE PORTERIA	1	0,00	112,00	0,00	112,00	ZRS
BIFAMILIAR TIPO B	35-36	0,00	163,54	72,34	235,88	ZAP
BIFAMILIAR TIPO A	45-46	0,00	173,04	0,00	173,04	ZRS
TOTAL		0,00	560,58	72,34	632,92	

		AREA	MOJONES
AREA BRUTA PREDIO BELEN DEL RIO	[illegible]	11.044,83 m2	[illegible]
AREA BRUTA PREDIO EL ANTOJO	[illegible]	93.825,56 m2	[illegible]
AREA BRUTA PREDIO SIERRA MORENA	[illegible]	156.000,00 m2	[illegible]
AREA BRUTA TOTAL		199.870,39 m2	
AREA AISLAMIENTO RIO		41.198,74 m2	[illegible]
AREA DE RESERVA VIAL		3.990,60 m2	[illegible]
AREA DISPONIBLE - ZONA COMERCIAL		25.601,30 m2	[illegible]
AREA UTIL		128.279,75 m2	[illegible]

PREDIO GENERADOR DE PLUSVALIA

El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del/los predio/s identificado/s con Cedula/s Catastral/es 00-00-0007-2757-000, 00-00-0007-2755-000, 00-00-0007-2753-000 inscrito/s en el/los folio/s de Matrícula Inmobiliaria 50N-395359, 50N-388298, 50N-933785, localizado/s en K 10 1 211 BELEN DEL RIO, K 10 1 211S, LOTE SIERRA MORENA 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.

Observaciones:

- La presente parcelación se otorga bajo el acuerdo 17 del 2000 y sus decretos complementarios.
- Se establece una carga urbanística como se evidencia en cuadros de áreas inscrito en la presente licencia y graficados en planos correspondientes.
- El propietario adquiere la obligación de:
  - Al momento de solicitar futuras licencias de construcción el parcelador y/o urbanizador responsable junto con los titulares de dominio deberán presentar la documentación y permisos necesarios para una correcta prestación de los servicios, expedidos por las empresas prestadoras.
  - Ejecutar a su costo y bajo su responsabilidad y/o del propietario de los inmuebles objeto de licencia, las obras necesarias para la correcta operación de la solución antes referida, cuidándose de no causar daños sobre bienes ajenos a su propiedad o sobre bienes públicos y, en caso ocasionarlos, responder adecuadamente por los mismos.
- Cesiones Obligatorias Gratuitas en suelo rural. De conformidad a la ley 388 de 1997, al decreto 1077 de 2015, a los pronunciamiento del Concejo de Estado que han señalado la improcedencia de exigir cesiones obligarias gratuitas sobre suelo rural, así como al auto de suspensión provisional del Acuerdo 17 de 2000 (Exp 2023 – 00271-000), artículo 194 emitido por el Juzgado Segundo Administrativo de Zipaquirá; y atendiendo el requerimiento presentado por el solicitante de la licencia, quien pide se dé estricto cumplimiento a la ley y a las providencias judiciales en torno a la materia; se determina que la Cesión obligatoria gratuita en suelo rural no es exigible en este momento. Bajo esta consideración, no se aplica el artículo 194 del Acuerdo 17 de 2000 mientras se decide de fondo la legalidad o constitucionalidad de dicha norma
- Se presentó estudios de amenaza y riesgo por fenómeno de encharcamiento e incendio forestal, con medidas de mitigación, firmado por profesionales idóneos, las cuales deberán ser ejecutadas durante la vigencia de la presente licencia. En cumplimiento del numeral 4 del ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.9, Decreto nacional 1077 de 2015.
- La Parcelación aprueba lo correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en el terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación en cumplimiento de los artículos 2.2.6.1.3.1, 2.2.6.1.3.2 y 2.2.6.2.6 del Decreto nacional 1077 de 2015.
- Se aprueba una unidad comercial, y 4 unidades residenciales.

ANTECEDENTES

ESCRITURA 6341 DEL 10-12-1985 NOTARIA 4ª BOGOTÁ, 89 DEL 21-01-1978 y 715 DEL 20-02-1986.

LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA

		FORMULA
TIPO DE USO: VIVIENDA		EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGÚN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGÚN ESTRATO O USO. (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2015 y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 418 DEL ACUERDO 107 DE 2015).
VALOR UVT VIGENTE	42412	
COEF. ZONA (K)	2.20, 1.24	
COEF. EST/USO (E/C)	1.50	
AREA A LIQUIDAR (M2)	632.92	
VALOR PAGADO	$74.177.264	

DISPOSICIONES GENERALES

EVALUACIÓN TECNICA

- 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 (4), 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 PAR, obra nueva.

ACTA DE OBSERVACIONES

- Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectonico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente –NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó que había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación N.º 20229999913015

ANEXOS

- Que se realizó anexo el día 4/05/2023, 10/5/2023, 20/12/2023

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 Secretaria de Planeación Liquidación No. 2023353, realizando pago según Factura No 2023005993 expedido por la Secretaria de Hacienda el día 27/10/2023, referente al pago por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 164 DE 2019.

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 PAR-021/23, ON 202/23 Planos que contienen toda la información del proyecto para de la siguiente forma: 4 DE URB, 10 ARQ.

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

IDENTIFICACION DE LAS OBRAS (ARTICULO 2.2.6.1.4.9 DECRETO 1077 DE 2015)

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 Articulo 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.

DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS

- 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 escombro, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y cape orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

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 Articulos 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 Articulo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Codigo de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Articulo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutiva 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.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA
DIRECCIÓN DE URBANISMO

En Chia, a los 29 DIC 2023

Personalmente la suscrita Secretaria notificó el contenido de la Providencia

VALORACION TECNICA: ING. EDER CORREA
VALORACION JURIDICA: proyectó CAMILA RODRIGUEZ 1301-23

o resolución _____ con aprobación 419-23

El notificado Ana Ballesteros

Quien notifica _____ C.C. 36663844

ALCALDIA MUNICIPAL
CHIA - CUNDINAMARCA

Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ
Director de Urbanismo

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Secretaría de Planeación

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado **20239999913015** se concedió LICENCIA DE PARCELACIÓN Y OBRA NUEVA, N° de Licencia 2023419, con referencias **PAR 21/23 Y ON 202/23** cuyo titular es ADMINISTRADORA PALOQUEMAO SAS nit 860031025-7, sobre el predio identificado con números catastrales **00-00-0007-2757-000, 00-00-0007-2755-000, 00-00-0007-2753-000** y folios con matrícula inmobiliaria **50N-395359, 50N-388298, 50N-933785** la cual fue notificada el día VEINTINUEVE (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Que una vez revisado el expediente en cita, se evidencia que se surtió la respectiva notificación personal del acto administrativo del licenciamiento urbanístico aquí enunciado, en el que se evidencia manifestación expresa de renuncia a los términos de ejecutoria, y por ello, a la interposición de recursos administrativos, tal como lo contempla el numeral 3° del artículo 87, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

El suscrito Director de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, en virtud de lo dispuesto en los artículos 76 y SS, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), una vez revisado el expediente en cita, deja **CONSTANCIA** que el día **VEINTINUEVE (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)** el acto administrativo, mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el inciso anterior, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo con lo contemplado en los artículos 87 y SS ibídem

Esta constancia, se firma hoy treinta (30) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023)

ARQ. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ
DIRECTOR DE URBANISMO

DIRECCION DE URBANISMO

LICENCIA DE PARCELACIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

 | Radicación Numero: 20249999941697

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

NUMEROS CATASTRALES:	00-00-0007-2753-000 00-00-0007-2755-000 00-00-0007-2757-000	TITULARES:	
NÚMEROS DE MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-395359 50N-388298 50N-933785	ADMINISTRADORA PALOQUEMAO SAS. R.L. ROBERTO LINARES CARREÑO	NIT: 860.031.025-7 CC. 3.228.683
ESTRATO:	4		
NORMA	ACUERDO 17 DE 2000 – ZRS, ZAP, ZPSH		
DIRECCIÓN:	LOTE SIERRA MORENA K10#1-211S K10#1-211 BELEN DEL RÍO		

2. DATOS DE LA LICENCIA

LICENCIA:	2025221	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA			
VIGENCIA:	- Parcelación según Licencia 2023419 - ON. 36 MESES				
TIPO DE USO:	PARCELACIÓN RESIDENCIAL EN CONDOMINIO – COMERCIAL TIPO I.		REFERENCIA	NO. APROBACIÓN	UNIDADES
			MOD PAR:	2023021	200 Bif
FECHA DE EXPEDICION:	19/08/2025		ON	2025113	89 Bif

3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL

Urbanizador y Constructor Responsable:	RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ	MP:	25202-71350	TEL:	316-0190767
ARQ. PROYECTISTA:	SEBASTIAN YERWYVES	MP:	A41992010-80872855	TEL:	310-3046282
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	FEDERICO AYCARDI	MP:	25202-33715	TEL:	315-3345286
ING. CIVIL (Diseñador Elementos No estructurales)	RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ	MP:	25202-71350	TEL:	316-0190767
ING. CIVIL (Geotecnia)	ALFONSO URIBE SORDIÑA	MP:	25202-20489	TEL:	318-3876075
INGENIERO TOPOGRÁFO:	JORGE M. RABELLY U.	TP:	01-2269	TEL:	316-0192467
REVISOR INDEPENDIENTE:	JULIO CESAR SAMMIQUEL CAMACHO	MP:	25202-57738	TEL:	317-4378110

4. DATOS DEL PROYECTO

ÁREA TERRENO:	199870.39	M2	CUBIERTA:	7, 8, 10	%	I.O GENERAL:	ZAP 15, ZRS 30	%
ÁREA NETA:	128279.75	M2	EST. PRIVADOS:	813	UN	I.O PARTICULAR:	ZAP 7.7, ZRS 7.7	%
FRENTE:	263.45	ML	EST. VISITANTES:	146	UN	I.C GENERAL:	RESULTANTE	%
ÁREA APROBADA:	632.92	M2	ALCOBAS XUND	3,4	UN	I.C PARTICULAR:	ZAP 8.6, ZSR 9.5	%
ÁREA A LIQUIDAR:	17680.89	M2	BAÑOS XUND	3, 4, 5	UN	CESION TIPO A:	—	M2
ÁREA TOTAL:	18313.81	M2	PISOS:	1 Y 2	UN	CESION TIPO B:	—	M2
ÁREA LIBRE:	4290.34	M2	APR. BAJO CUBIERTA:	–	UN	ZONAS VERDES:	5686.20	M2
AIS. ANTERIOR:	12,00	ML	SÓTANO:	–	UN	EQP. COMUNAL:	2686.85	M2
AIS. POSTERIOR:	12,00	ML	SEMISÓTANO:	–	UN	EST. ADICIONALES:	—	UN
AIS. LATERAL A:	12,00	ML	VOLADIZO:	0,00	ML	VIA PUBLICA:	45,00	ML
AIS. LATERAL B:	12,00	ML	ÁREA A DEMOLER	—	M2	VIA INTERNA:	5, 6 Y 11.50	ML
CER. ANTERIOR:	–	h	ÁREA DE RESERVA VIAL:	3990.80	M2			
CER. POSTERIOR:	–	h	ÁREA LOTE VÍA ACCESO:	—	M2			

ÁREA DEL PREDIO

SEGÚN ESCRITURAS	196569	M2	IMPUESTO PREDIAL	196359	M2	PLANO TOPOGRÁFICO	199870.39	M2

5. VECINOS COLINDANTES

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de los siguientes predios: ((00-00-0007-0827-827) ADMON, GENERAL VIVENZA CLUB RESIDENCIAL (00-00-0007-0773-000) LA PENINSULA (00-00-0007-0774-000) LA PROVIDENCIA (00-00-0007-2754-000) LOTE 3 (00-00-0007-2759-000) K10 1 513 (00-00-0007-2758-000) EL AMENDRO)) con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.

Dando cumplimiento al Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, por cuanto no fue posible notificar a la totalidad de los propietarios, arrendatarios, poseedores o persona alguna que tenga relación con los inmuebles objeto, se publicó el 14/01/2025, la respectiva comunicación en LAREPUBLICA, informando del trámite a los ciudadanos ((00-00-0007-0827-827) ADMON, GENERAL VIVENZA CLUB RESIDENCIAL (00-00-0007-0773-000) LA PENINSULA (00-00-0007-0774-000) LA PROVIDENCIA (00-00-0007-2754-000) LOTE 3 (00-00-0007-2759-000) K10 1 513 (00-00-0007-2758-000) EL AMENDRO)) con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos. la cual fue desmontada de la cartelera el , cuya evidencia reposa en el expediente físico en custodia de la Dirección de Urbanismo

6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN AREAS Y PISOS

CUADRO GENERAL DE AREAS

PROYECTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN - GESTION ANTERIOR RAD. # 20239999913015

	ESPACIO	ÁREA OCUPADA	ÁREA CONSTRUIDA	
	BIFAMILIARES - 2 unidades	336,58	408,92	
	PORTERIA	112,00	112,00	
	ZONA COMERCIAL - MISMO MODULO DE PORTERIA	112,00	112,00	
PROYECTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN - GESTION ANTERIOR RAD. # 20239999913015		560,58	632,92	

PROYECTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN - ÁREA ÚTIL 1 - AMPLIACION LICENCIA 2025

AREA UTIL TOTAL: 128.279,75

ÁREA ÚTIL 1 - AMPLIACION LICENCIA 2025: 16.256,20

	ESPACIO	ÁREA OCUPADA	ÁREA CONSTRUIDA	
	BIFAMILIARES - 21 unidades	3.509,46	4.486,44	
	PORTICO PORTERIA	124,85	124,85	
	SHUT DE BASURAS	145,00	145,00	
ÁREA ÚTIL 1 - AMPLIACION LICENCIA 2025		3.779,31	4.756,29	

CUADRO DE AREAS ÁREA ÚTIL 1 - ETAPA 1

	UNIDAD	# UNIDAD	AREA LOTE	PISO 1	PISO 2	TOTAL	
1	BIFAMILIAR TIPO A	1-2	465,30	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	3-4	465,30	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	5-6	465,30	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO B1	7-8	476,42	163,54	72,34	235,88	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	9-10	465,18	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO B1	11-12	465,18	163,54	72,34	235,88	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO B1	13-14	465,18	163,54	72,34	235,88	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO B1	15-16	465,18	163,54	72,34	235,88	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO C	17-18	470,98	153,82	153,82	307,64	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO C	19-20	465,30	153,82	153,82	307,64	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO C	21-22	465,30	153,82	153,82	307,64	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO C	23-24	500,86	153,82	153,82	307,64	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO B1	25-26	523,52	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	27-28	470,41	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	29-30	437,15	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	31-32	446,75	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	33-34	468,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	37-38	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	39-40	426,18	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	41-42	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	43-44	437,10	173,04	-	173,04	ZRS
	PORTICO PORTERIA		-	124,85	-	124,85	ZRS
	SHUT DE BASURAS			145,00	-	145,00	ZRS
	TOTAL		9.716,39	3.779,31	976,98	4.756,29	

PROYECTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN - ÁREA ÚTIL 2

AREA UTIL TOTAL: 128.279,75

ÁREA ÚTIL 2: 12.880,77

	ESPACIO	ÁREA OCUPADA	ÁREA CONSTRUIDA	
	BIFAMILIARES - 24 unidades	4.076,52	4.673,52	
TOTAL ÁREA ÚTIL 2		4.076,52	4.673,52	

CUADRO DE AREAS ÁREA ÚTIL 2 - ETAPA 2

	UNIDAD	# UNIDAD	AREA LOTE	PISO 1	PISO 2	TOTAL	
1	BIFAMILIAR TIPO A	47-48	516,50	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	49-50	437,10	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	51-52	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	53-54	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	55-56	432,05	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	57-58	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B1	59-60	440,90	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B1	61-62	450,38	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	63-64	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	65-66	446,44	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	67-68	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO C	69-72	592,54	153,82	153,82	307,64	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO C	70-72	437,10	153,82	153,82	307,64	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	73-74	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	75-76	445,97	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	77-78	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B1	79-80	449,94	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B1	81-82	452,44	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	83-84	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	85-86	438,55	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	87-88	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	89-90	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	91-92	437,10	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	93-94	525,47	173,04	-	173,04	ZRS
TOTAL			10.337,18	4.076,52	597,00	4.673,52	

CUADRO DE ÁREAS: ÁREA ÚTIL 3- ETAPA 3							
	UNIDAD	# UNIDAD	AREA LOTE	PISO 1	PISO 2	TOTAL	
1	BIFAMILIAR TIPO A	95-96	511,50	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	97-98	437,10	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	99-100	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	101-102	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	103-104	446,40	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	105-106	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	107-108	444,82	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	109-110	433,38	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	111-112	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	113-114	432,21	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	115-116	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B2	117-118	452,74	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B2	119-120	444,67	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	131-132	469,12	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	133-134	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	135-136	446,33	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	137-138	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	139-140	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	141-142	437,10	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	143-144	523,87	173,04	-	173,04	ZRS
TOTAL			8.969,99	3.441,80	144,68	3.586,48	

PROYECTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN – AREA ÚTIL 4			
AREA UTIL TOTAL			128.279,75
ÁREA ÚTIL 4			13.116,19
	ESPACIO	ÁREA OCUPADA	ÁREA CONSTRUIDA
	BIFAMILIARES - 24 unidades	4.076,74	4.664,60
TOTAL ÁREA ÚTIL 4		4.076,74	4.664,60

CUADRO DE ÁREAS: ÁREA ÚTIL 4- ETAPA 4							
	UNIDAD	# UNIDAD	AREA LOTE	PISO 1	PISO 2	TOTAL	
1	BIFAMILIAR TIPO B1	145-146	511,50	163,54	72,34	235,88	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	147-148	437,10	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO A	149-150	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	151-152	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	153-154	453,40	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	155-156	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B1	157-158	456,08	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B1	129-130	437,50	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	127-128	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	125-126	428,31	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	123-124	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO C	121-122	497,44	153,82	153,82	307,64	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	167-168	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	165-166	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	163-164	446,09	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	161-162	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B2	160-159	434,88	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO B2	183-184	481,38	163,54	72,34	235,88	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	185-186	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	187-188	446,33	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	189-190	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	191-192	437,10	173,04	-	173,04	ZAP
1	BIFAMILIAR TIPO A	193-194	437,10	173,04	-	173,04	ZRS
1	BIFAMILIAR TIPO B1	195-196	523,47	163,54	72,34	235,88	ZRS
TOTAL			10.798,68	4.076,74	587,86	4.664,60	

89

TOTAL PROYECTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN - GESTION ACTUAL 2025 - AREA UTIL 1-2-3 Y 4			
AREA UTIL TOTAL			128.279,75
ÁREA ÚTIL LICENCIA 1-2-3 Y 4			59.517,94
	ESPACIO	ÁREA OCUPADA	ÁREA CONSTRUIDA
	BIFAMILIARES - 89 unidades	15.104,52	17.411,04
	PORTICO PORTERIA	124,85	124,85
	SHUT DE BASURAS	145,00	145,00
TOTAL ÁREA ÚTIL 1-2-3 Y 4		15.374,37	17.680,89

ZAP	12.169,60
ZRS	5.511,29

TOTAL PROYECTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN - GESTION ACTUAL 2025 + GESTION ANTERIOR RAD. # 20239999913015			
	ESPACIO	ÁREA OCUPADA	ÁREA CONSTRUIDA
	BIFAMILIARES - 91 unidades	15.441,20	17.819,96
	PORTICO PORTERIA	124,85	124,85
	SHUT DE BASURAS	145,00	145,00
	PORTERIA	112,00	112,00
	ZONA COMERCIAL - MISMO MODULO DE PORTERIA	112,00	112,00
TOTAL PROYECTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN - GESTION ACTUAL 2025 + GESTION ANTERIOR RAD. # 20239999913015		15.934,95	18.313,81

7. OBSERVACIONES

- El proyecto se ubica sobre tres zonas normativas ART. 211 "Tratamiento de protección al sistema Hídrico" Art. 215 "Zona Agropecuaria" y Art. 221 "Zona Rural Suburbana"
- Se aprueba Modificación a Licencia Parcelación Vigente en los siguientes términos "lo que inicialmente era una única parcela útil se distribuye en nueve (9) Áreas Útiles y un (1) Área Disponible-Zona Comercia tipo I. Por lo demás la licencia N° 2023419 permanece incólume en distribución, uso y densidades.
- Se aprueba licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para 89 unidades Bifamiliares, acorde a lo aprobado en licencia PAR: 2023021, de la Casa 1 a la 34, de la Casa 37 a la 44, de la Casa 47 a la 168 y de la Casa 183 a la 196., con 4 Tipologías de casas correspondiente a Tipología A, B1, B2 y C en las Áreas Útiles 1-2-3 y 4; para un área total construida de 17680.89 m2 construidos, de los cuales 17411.04 m2 corresponden a Vivienda y 269.85 m2 corresponden a Zonas Comunes (Portería, Pórtico de Acceso Vehicular y Shut de Basuras). Los predios se encuentran ubicados en la K 10 1 211 BELEN DEL RÍO, K 10 1 211S Y LOTE SIERRA MORENA.
- Se aprueba con Licencia de Antecedente No. 2023419, PAR-021/23 Y ON.-202/23, en la cual se aprobaron 200 Unidades Bifamiliares y la Construcción de 5 de ellas.
- Se aprueba con Concepto de Reserva Vial emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial bajo el consecutivo D.O.T.P 0460-2023.
- Se presentan Certificados de Riesgo emitidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial bajo los consecutivos D.O.T.P 1096-2023, 1095-2023 y 1097-2023. Los cuales fueron presentados y valorados en su momento para la aprobación de la licencia N° 2023419.
- El proyecto presenta disponibilidad de servicios públicos N°20230060019422 el cual fue presentada y valorada en su momento para la aprobación de la licencia N° 2023419.
- El proyecto deberá dar cumplimiento a los condicionamientos para la prestación del servicio de Alcantarillado sanitario dispuestos en disponibilidad N°20230060019422, expedida por EMSERCHIA E.S.P.
- El proyecto deberá dar cumplimiento a los requerimientos y recomendaciones generadas en el Informe Técnico SDMA N.-539-2023 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Municipio de Chía.
- El Parcelador, el Director de la construcción y el Titular deberán ejecutar y hacerse responsable de todas las obras de mitigación de Riesgos las cuales fueron presentadas y aprobadas mediante licencia N° 2023419. Certificado de riesgo N° 20239999913673 DOTP 1096-2023.
- El Parcelador, el Director de la construcción y el Titular deberán solicitar permiso de aprovechamiento forestal ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca "CAR". Aclarando que esta licencia NO aprueba el aprovechamiento o tala de ninguna especie arbórea. Y que de llegar a darse debe realizar previamente ante la autoridad competente.
- El proyecto deberá adoptar las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas establecidas en los Art. 215 y 221 del Acuerdo 017 del 2000 (POT Chía)
- El proyecto deberá dar el tratamiento de protección para la zona identificada como "Tratamiento de protección del sistema hídrico", Literal C, Art. 211 del Acuerdo 017 del 2000 (POT Chía)
- La presente licencia se otorga en cumplimiento del literal a, Parágrafo 4, Art 2.2.6.1.1.7 del decreto Nacional 1077 de 2015.

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 escombro, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

ANTECEDENTES

- LICENCIA DE PARCELACIÓN No 2023419 PAR 021/23 Y ON. 202/23.
- ESCRITURA 6341 DEL 10-12-1985 NOTARIA 4ª BOGOTÁ 89 DEL 21-01-1978 Y 715 DEL 20-02-1986.

8. LIQUIDACIÓN IMPUESTO DE DELINEACIÓN

TIPO DE USO:	PARCELACIÓN RESIDENCIAL
VALOR UVT VIGENTE	$ 49.799
COEF. ZONA (K)	1,24 Y 2,20
COEF. EST/USO (E/C)	1,5
AREA A LIQUIDAR (M2) VIVIENDA	17.411,05
ÁREA A LIQUIDAR ZONAS COMUNES	269.84
VALOR PAGADO	$ 2.009.950,428

FORMULA

EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGÚN RANGO D ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGÚN ESTRATO O USO.
(ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 y ACUERDO 184 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).

9. DISPOSICIONES GENERALES

EVALUACIÓN TÉCNICA

Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo con el 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, el predio se encuentra estratificado como CUATRO (4), 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.

PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 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. "Autorización de Ocupación de Inmuebles" y Artículo 2.2.6.1.4.9. "Identificación de las Obras" del Decreto Nacional 1077 de 2015.
Los titulares 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).

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 anunciados 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 resolutiva 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 9° de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2.015.

Arq. FREDDY ANDRES RODRIGUEZ CORTES
Director de Urbanismo

VALORACION ARQUITECTONICA: ARQ. SEBASTIAN CANTILLO PAEZ
APOYO TÉCNICO: ING. EIDER CORREA
VALORACIÓN JURÍDICA: ABG. LILIANA CASTAÑEDA

ALCALDÍA DE CHÍA

DIRECCIÓN DE URBANISMO
NOTIFICACIÓN PERSONAL

FECHA: 21 AGO 2025 EXPEDIENTE: 41697-24
HORA: 9:25 AM IDENTIFICACIÓN: 1.022.380821.
NOMBRE DEL NOTIFICADO: MARIA ALEJANDRA VELANDIA

Se hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo de licenciamiento identificado como _____, en el cual se informa sobre la aprobación de la licencia solicitada.

Contra la presente decisión procede el recurso de reposición, que deberá interponerse ante la **Dirección de Urbanismo**, y el recurso de apelación, que podrá presentarse de manera independiente o en subsidio del de reposición, ante la **Secretaría de Planeación**, ambos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presente notificación.

FIRMA NOTIFICADO
C.C. 1.022.380821.

FIRMA DEL FUNCIONARIO
C.C. 1014938185

Renuncia a términos.

ALCALDÍA DE CHÍA

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado **20249999941697** se concedió LICENCIA DE PARCELACION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y DE CONTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA N° de Licencia 20250221, con referencia **MOD PAR** 2023021 **ON** 2025113 cuyo titular es ADMINISTRADORA PALOQUEMAO SAS Nit 860.031.025-7 Y OTROS, sobre el predio identificado con números catastrales **00-00-0007-2753,2755,2757,-000** y folios de matrícula inmobiliaria **50N-395359, 50N-388298, 50N-933785,** la cual fue notificada el día veintiuno (21) de agosto de dos mil veinticinco (2025)

Que una vez revisado el expediente en cita, se evidencia que se surtió la respectiva notificación personal del acto administrativo del licenciamiento urbanístico aquí enunciado, en el que se evidencia manifestación expresa de renuncia a los términos de ejecutoria, y por ello, a la interposición de recursos administrativos, tal como lo contempla el numeral 3° del artículo 87, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

En virtud de lo anterior, el suscrito Director de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, deja **CONSTANCIA** que el día **veintidós (22) de agosto de dos mil veinticinco (2025)** el acto administrativo mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el primer inciso, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 87 y SS ibídem

Esta constancia, se firma hoy veintidós (22) de agosto del año dos mil veinticinco (2025)

ARQ. FREDDY ANDRES RODRÍGUEZ CORTÉS
DIRECTOR DE URBANISMO

Elaboró: Emily Mariana Rojas - Contratista