

Bogotá D.C., 15 de Junio de 2023

Señores
SECRETARIA DE PLANEACION
ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA
Cajicá

REFERENCIA: REGISTRO DE ENAJENADOR
GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.
NIT. 900.777.383-5
PROYECTO TORRES KOUN ETAPA IV – TORRE 5

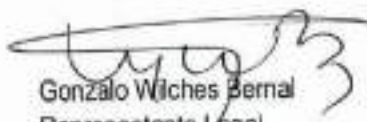
GONZALO WILCHES BERNAL, mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 94.332.273 de Palmira en calidad de representante legal de Grupo Desarrollador de la Sabana SAS., identificada con NIT 900.777.383-5, obrando en calidad de fideicomitente desarrollador del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TERRAZA PARK, nuevamente adjuntamos los documentos requeridos para desarrollar la actividad de enajenación de vivienda en virtud del artículo 185 del Decreto Ley 19 de 2012, los cuales habían sido radicados el dieciséis (16) de marzo de dos mil dieciséis (2016) (anexo)

- a) Certificado de tradición y libertad del lote donde se desarrollara el proyecto con la matrícula inmobiliaria No. 176-19868.
- b) Copia de los modelos de contratos de Vinculación: Formato Acción Fiduciaria del contrato de vinculación al Fideicomiso Recursos Torres Koun Etapa IV Torre 5.
- c) Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Tesorería Torres Koun Etapa IV Torre 5.
- d) **Copia de la Licencia de parcelación y construcción:** Fotocopia de la Resolución N° 495 del veintidós (22) de agosto de dos mil dieciocho (2.018), por la cual se otorga la Licencia de Parcelación y Construcción Modalidad Cerramiento y Demolición Total para el Proyecto Terrazas de Fontana.
- e) **Copia de la Licencia de parcelación y construcción:** Fotocopia de la Resolución N° 748 del trece (13) de noviembre de dos mil diecinueve (2.019), por la cual se otorga la Licencia de Construcción Modalidad Modificación cerramiento y obra nueva uso Vivienda Agrupada Multifamiliar y Comercio Tipo 1, para el Proyecto Terrazas de Fontana.
- f) **Copia de la Licencia de parcelación y construcción:** Fotocopia de la Resolución N° 566 del diecisiete (17) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021), por la cual se otorga la Licencia de Construcción Modalidad Modificación cerramiento y obra nueva uso Vivienda Agrupada Multifamiliar y Comercio Tipo 1, para el Proyecto Torres Koun.

Calle 185 N° 45-03 Of 721
Plaza Brasil – Centro Comercial Santafe
Tel 7435511
dirjuridica@arquitecturaymercadeo.com

- g) Copia de la Licencia de revalidación – Parcelación y Construcción de la Resolución No. 748 del trece (13) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019), expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Cajicá.
- h) **Presupuesto Financiero del Proyecto:** Adjuntamos información general y presupuesto de Costos del Proyecto.

Cordialmente


Gonzalo Wilches Bernal
Representante Legal

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21
Recibo No. AB23177864
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2317786455F5F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL
REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIORazón social: GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S
Nit: 900777383 5
Domicilio principal: Bogotá D.C.**MATRÍCULA**Matrícula No. 02504612
Fecha de matrícula: 1 de octubre de 2014
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 17 de marzo de 2023
Grupo NIIF: Grupo II.**UBICACIÓN**Dirección del domicilio principal: Cr 19 A 138 41
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: dirjuridica@arquitecturaymercadeo.com
Teléfono comercial 1: 4674179
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.Dirección para notificación judicial: Cr 19 A 138 41
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:
dirjuridica@arquitecturaymercadeo.com
Teléfono para notificación 1: 4674179
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21
Recibo No. AS23177864
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2317786455F5F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Acta No. 1 del 16 de septiembre de 2014 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 1 de octubre de 2014, con el No. 01872906 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 1683 del 27 de agosto de 2021, el Juzgado 18 Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Bogotá D.C., inscrito el 31 de Agosto de 2021 con el No. 00191391 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal sumario No. 110014189018-2020-00966- DO de DIMAGRA COLOMBIA SA, Contra: GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por Objeto Principal la promoción y explotación de negocios relacionados con la adquisición de bienes inmuebles, urbanización, parcelación, construcción de edificaciones o urbanizaciones, así como la enajenación de inmuebles. En desarrollo de su Objeto Social, la sociedad podrá adelantar las siguientes actividades: A). Promover los negocios de urbanización, construcción, y parcelación que desarrolle en todas sus manifestaciones, proyectar y/o construir urbanizaciones y edificaciones propias o ajenas bajo los esquemas de cualquier modalidad contractual; B). Invertir sus fondos o disponibilidades en bienes inmuebles, ya sea para conservarlos como activos fijos o para, mantenerlos como activos móviles, desarrollar en ellos proyectos de construcción, urbanismo o

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21
Recibo No. AB23177894
Valor: \$ 7,200**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B231778645595F**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

ejecutar cualesquiera otra clase de negocios con tales bienes; C). Invertir sus fondos o disponibilidades en derechos, acciones y/o en cuotas de interés social de sociedades colectivas, sociedades de responsabilidad limitada, sociedad en comandita simple o por acciones, sociedades anónimas y en fin en toda otra clase de valores tanto mobiliarios como inmobiliarios. En desarrollo de los negocios que integran el Objeto Social cuyas actividades principales atrás se expresaron ésta podrá adquirir, enajenar o explotar toda clase de bienes corporales inmuebles, ya sean estos urbanos o rurales; así mismo adquirir, enajenar y explotar toda clase de bienes corporales inmuebles, ya sean estos rurales o urbanos, así mismo adquirir y enajenar toda clase de bienes incorporeales, tales como: Acciones, derechos, cuotas de interés social, títulos valores de contenido crediticio corporativos o de participación, y de tradición o representativos de mercancías, tales como: Bonos, letras de cambio, cheques, cédulas pagares etc. Aportar o suscribir capitales o concurrir con su industria a la formación o desarrollo de actividades comerciales similares o iguales a las del Objeto Social aquí previsto; dar o recibir dinero u otros valores mobiliarios a título de mutuo con o sin intereses, con garantías reales en especial prendarias, o hipotecarias aunque no de manera única o con garantías personales de cualquier clase; podrá suscribir contratos de comodato con personas naturales o jurídicas, abrir cuentas bancarias, girar, endosar, aceptar, adquirir, protestar, cancelar, pagar, así como recibir en pagos instrumentos negociables, o cualquier otro título valor y en general realizar en el país, o en el exterior toda clase de operaciones, tanto civiles como comerciales, que tengan relación con el objeto social atrás descrito, o que sean necesarias para el cabal cumplimiento del Objeto Social aquí descrito. Parágrafo primero. Prohibase a la sociedad por acciones simplificada denominada GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A. S., constituirse en garante del cumplimiento de obligaciones diferentes a las propias, a menos que tales actos se han aprobados por la Asamblea General de Accionistas con el voto unánime de los accionistas y que tengan relación directa con el Objeto Social. Parágrafo segundo. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. Parágrafo tercero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el Objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21

Recibo No. AB23177864

Valor: \$ 7,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2317786455F5F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor	: \$500.000.000,00
No. de acciones	: 500.000,00
Valor nominal	: \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor	: \$500.000.000,00
No. de acciones	: 500.000,00
Valor nominal	: \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor	: \$500.000.000,00
No. de acciones	: 500.000,00
Valor nominal	: \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La Representación Legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un suplente, estos, designado para un término de un año por la Asamblea General de Accionistas. Su mandato será esencialmente revocable, pero podrá ser reelegido indefinidamente por la misma Asamblea. Su suplente lo reemplazará en sus ausencias temporales, transitorias o definitivas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y Representada legalmente ante terceros por el Representante Legal, quien tendrá restricción de 150 S.M.L.M.V en materia de contratación por razón de la cuantía de los actos que este celebre. Empero no tendrá restricción alguna con respecto a la naturaleza de dichas contrataciones. Por lo tanto, se entenderá que el Representante Legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el Objeto Social o que se

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21
Recibo No. AB23177864
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B231778645585F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, teniendo en cuenta la restricción arriba mencionada. El Representante Legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 1 del 16 de septiembre de 2014, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 1 de octubre de 2014 con el No. 01872906 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Gonzalo Wilches Bernal	C.C. No. 94332273

Por Acta No. 17 del 25 de febrero de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2019 con el No. 02441512 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Wilches Bernal Leonardo Jose	C.C. No. 16943892

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**JUNTA DIRECTIVA**

Por Acta No. 17 del 25 de febrero de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de abril de 2019 con el No. 02444211 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21

Recibo No. AB23177864

Valor: \$ 3,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2317786455F8F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Luisa Fernanda Bernal Varela	C.C. No. 35460824
Segundo Renglon	Luisa Maria Echeverri Bernal	C.C. No. 1020754578
Tercer Renglon	Wilches Leonardo Jose Bernal	C.C. No. 16943892

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Gonzalo Wilches Bernal	C.C. No. 94332273
Segundo Renglon	Jose Fernando Davila Aguirre	C.C. No. 16698790
Tercer Renglon	Carlos Alberto Bernal Varela	C.C. No. 16621847

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 23 del 31 de enero de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de febrero de 2020 con el No. 02550658 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Jurídica	BALANCES SOLUCIONES Y CONTROLES S.A.S.	N.I.T. No. 800226111 2

Por Documento Privado No. sinnum del 3 de febrero de 2020, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de febrero de 2020 con el No. 02550659 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-------	--------	----------------

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21
Recibo No. AB23177864
Valor: \$ 7.200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B231778A455F5F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Revisor Fiscal Principal	Diana Maria Garcia Abella	C.C. No. 1026283644
Revisor Fiscal Suplente	Juan Carlos Villalobos Nieto	C.C. No. 1106739854

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 2 del 21 de noviembre de 2014 de la Asamblea de Accionistas	01887661 del 25 de noviembre de 2014 del Libro IX
Acta No. 11 del 16 de marzo de 2018 de la Asamblea General	02338481 del 10 de mayo de 2018 del Libro IX
Acta No. 17 del 25 de febrero de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02441511 del 29 de marzo de 2019 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Resolución No. 302-012635 del 17 de agosto de 2022 de Superintendencia de Sociedades, inscrito el 18 de Enero de 2023 bajo el número 02923035 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Luis Enrique Gómez Bravo C.C. 2.265.399.

Nacionalidad: Colombiana.
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio.
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de control: 2019-12-27

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21
Recibo No. A523177864
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A231778645575F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 26.496.563.883

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 18 de enero de 2023. Fecha de envío de información a Planeación : 17 de mayo de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 EMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de mayo de 2023 Hora: 15:01:21

Recibo No. AB23177864

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2317786455F5F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

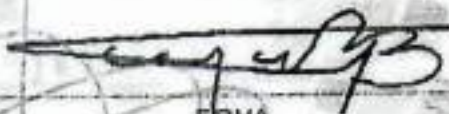
NUMERO **94.332.273**

WILCHES BERNAL

APELLIDOS

GONZALO

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **01-MAY-1978**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.67

ESTATURA

O+

G.S. RH

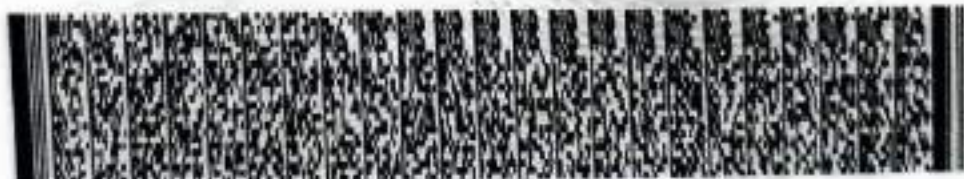
M

SEXO

03-ABR-1997 PALMIRA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Arriel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00131B06-M-0094332273-20081127

0007003055A 1

1140036408



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matrícula: 176-212013

Página 1 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA. DEPTO: CUNDINAMARCA. MUNICIPIO: CAJICA. VEREDA: CAJICA

FECHA APERTURA: 22-04-2022. RADICACIÓN: 2022-1864. CON: ESCRITURA DE: 01-02-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOJO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1-VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1 CON AREA DE 10.551,36 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3232 DE FECHA 30-12-2021 EN NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) *** BIENES COMUNES: SE ENCUENTRAN EN EL CAPITULO Y DE LA ESCRITURA PUBLICA NRO. 3232 DE 30-12-2021 OTORGADA EN LA NOTARIA 28 DE BOGOTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- POR ESCRITURA 966 DEL 04-05-2017 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 46.283.020.00 DE: GAVIRIA VELEZ LUZ BEATRIZ, A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAZA PARK NIT. 805.012.921-0, REGISTRADA EL 10-08-2017 EN LA MATRICULA 19866.-
2.- POR ESCRITURA 4133 DEL 22-12-1987 NOTARIA 8. DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 5.500.000.00 DE: BÓLIVAR ARBOLEDA FERNANDO DE JESUS, A: GAVIRIA VELEZ LUZ BEATRIZ, REGISTRADA EL 20-09-1988 EN LA MATRICULA 19866.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES KOUN PROPIEDAD HORIZONTAL

1) LOTE 1-VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otras)

176 - 19866

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-2021 Radicación: 2021-1454

Doc: ESCRITURA 1398 del 29-12-2020 NOTARIA TREINTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAZA PARK

X NIT.805012921-0

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903062794



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matrícula: 176-212013

Página 2 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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 última página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-2022 Radicación: 2022-1854

Doc: ESCRITURA 3232 del 30-12-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
TERRAZA PARK NIT. 805.012.921-0

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-02-2022 Radicación: 2022-1854

Doc: ESCRITURA 3232 del 30-12-2021 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EN 414 UNIDADES PRIVADAS (200 APARTAMENTOS, 213 GARAJES Y 1 LOCAL), QUE PASAN A FORMAR LAS MATRICULAS 175-212015 A 176-212428.

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
TERRAZA PARK NIT. 805.012.921-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 3 -> 212015 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO UNO (1)
- 3 -> 212016 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO DOS (2)
- 3 -> 212017 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TRES (3)
- 3 -> 212018 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUATRO (4)
- 3 -> 212019 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCO (5)
- 3 -> 212020 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SEIS (6)
- 3 -> 212021 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SIETE (7)
- 3 -> 212022 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO OCHO (8)
- 3 -> 212023 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO NUEVE (9)
- 3 -> 212024 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO DIEZ (10)
- 3 -> 212025 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO ONCE (11)
- 3 -> 212026 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO DOCE (12)
- 3 -> 212027 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TRECE (13)
- 3 -> 212028 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CATORCE (14)
- 3 -> 212029 GARAJE DESCUBIERTO NUMERO QUINCE (15)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matrícula: 176-212013

Página 3 TURNO: 2023-53928

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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 última página

- 3 -> 212030GARAJE DESCUBIERTO NUMERO DIECISEIS (16)
- 3 -> 212031GARAJE DESCUBIERTO NUMERO DIECISIETE (17)
- 3 -> 212032GARAJE DESCUBIERTO NUMERO DIECIOCHO (18)
- 3 -> 212033GARAJE DESCUBIERTO NUMERO DIECINUEVE (19)
- 3 -> 212034GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTE (20)
- 3 -> 212035GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTIUNO (21)
- 3 -> 212036GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTIDOS (22)
- 3 -> 212037GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTITRES (23)
- 3 -> 212038GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTICUATRO (24)
- 3 -> 212039GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTICINCO (25)
- 3 -> 212040GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTISEIS (26)
- 3 -> 212041GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTISIETE (27)
- 3 -> 212042GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTIOCHO (28)
- 3 -> 212043GARAJE DESCUBIERTO NUMERO VEINTINUEVE (29)
- 3 -> 212044GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA (30)
- 3 -> 212045GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y UNO (31)
- 3 -> 212046GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y DOS (32)
- 3 -> 212047GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y TRES (33)
- 3 -> 212048GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y CUATRO (34)
- 3 -> 212049GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y CINCO (35)
- 3 -> 212050GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y SEIS (36)
- 3 -> 212051GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y SIETE (37)
- 3 -> 212052GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y OCHO (38)
- 3 -> 212053GARAJE DESCUBIERTO NUMERO TREINTA Y NUEVE (39)
- 3 -> 212054GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA (40)
- 3 -> 212055GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y UNO (41)
- 3 -> 212056GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y DOS (42)
- 3 -> 212057GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y TRES (43)
- 3 -> 212058GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y CUATRO (44)
- 3 -> 212059GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y CINCO (45)
- 3 -> 212060GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y SEIS (46)
- 3 -> 212061GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y SIETE (47)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAKUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matricula: 176-212013

Página 4 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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 última página

- 3 -> 212062GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y OCHO (48)
- 3 -> 212063GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CUARENTA Y NUEVE (49)
- 3 -> 212064GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA (50)
- 3 -> 212065GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y UNO (51)
- 3 -> 212066GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y DOS (52)
- 3 -> 212067GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y TRES (53)
- 3 -> 212068GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y CUATRO (54)
- 3 -> 212069GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y CINCO (55)
- 3 -> 212070GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y SEIS (56)
- 3 -> 212071GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y SIETE (57)
- 3 -> 212072GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y OCHO (58)
- 3 -> 212073GARAJE DESCUBIERTO NUMERO CINCUENTA Y NUEVE (59)
- 3 -> 212074GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA (60)
- 3 -> 212075GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y UNO (61)
- 3 -> 212076GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y DOS (62)
- 3 -> 212077GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y TRES (63)
- 3 -> 212078GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y CUATRO (64)
- 3 -> 212079GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y CINCO (65)
- 3 -> 212080GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y SEIS (66)
- 3 -> 212081GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y SIETE (67)
- 3 -> 212082GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y OCHO (68)
- 3 -> 212083GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SESENTA Y NUEVE (69)
- 3 -> 212084GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA (70)
- 3 -> 212085GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y UNO (71)
- 3 -> 212086GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y DOS (72)
- 3 -> 212087GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y TRES (73)
- 3 -> 212088GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y CUATRO (74)
- 3 -> 212089GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y CINCO (75)
- 3 -> 212090GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y SEIS (76)
- 3 -> 212091GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y SIETE (77)
- 3 -> 212092GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y OCHO (78)
- 3 -> 212093GARAJE DESCUBIERTO NUMERO SETENTA Y NUEVE (79)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matricula: 176-212013

Página 5 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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 última página

- 3 -> 212094GARAJE CUBIERTO NUMERO OCHENTA (80)
- 3 -> 212095GARAJE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y UNO (81)
- 3 -> 212096GARAJE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y DOS (82)
- 3 -> 212097GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y TRES (83)
- 3 -> 212098GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y CUATRO (84)
- 3 -> 212099GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y CINCO (85)
- 3 -> 212100GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y SEIS (86)
- 3 -> 212101GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y SIETE (87)
- 3 -> 212102GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y OCHO (88)
- 3 -> 212103GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO OCHENTA Y NUEVE (89)
- 3 -> 212104GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO NOVENTA (90)
- 3 -> 212105GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y UNO (91)
- 3 -> 212106GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y DOS (92)
- 3 -> 212107GARAJE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y TRES (93)
- 3 -> 212108GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y CUATRO (94)
- 3 -> 212109GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y CINCO (95)
- 3 -> 212110GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y SEIS (96)
- 3 -> 212111GARAJE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y SIETE (97)
- 3 -> 212112GARAJE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y OCHO (98)
- 3 -> 212113GARAJE CUBIERTO NUMERO NOVENTA Y NUEVE (99)
- 3 -> 212114GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO (100)
- 3 -> 212115GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO CIENTO UNO (101)
- 3 -> 212116GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO CIENTO DOS (102)
- 3 -> 212117GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO CIENTO TRES (103)
- 3 -> 212118GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO CUATRO (104)
- 3 -> 212119GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO CINCO (105)
- 3 -> 212120GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO CIENTO SEIS (106)
- 3 -> 212121GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO CIENTO SIETE (107)
- 3 -> 212122GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO CIENTO OCHO (108)
- 3 -> 212123GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO NUEVE (109)
- 3 -> 212124GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO DIEZ (110)
- 3 -> 212125GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO ONCE (111)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matrícula: 176-212013

Página 6 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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 última página

- 3 -> 212126GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO DOCE (112)
- 3 -> 212127GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO TRECE (113)
- 3 -> 212128GARAJE CUBIERTO NUMERO CIENTO CATORCE (114)
- 3 -> 212129GARAJE DOBLE CUBIERTO NUMERO CIENTO QUINCE (115)
- 3 -> 212130GARAJE DOBLE CUBIERTO NRO CIENTO DIECISEIS (116)
- 3 -> 212131GARAJE DOBLE CUBIERTO NRO CIENTO DIECISIETE (117)
- 3 -> 212132GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO DIECIOCHO (118)
- 3 -> 212133GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO DIECINUEVE (119)
- 3 -> 212134GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTE (120)
- 3 -> 212135GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTIUNO (121)
- 3 -> 212136GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTIDOS (122)
- 3 -> 212137GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTITRES (123)
- 3 -> 212138GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTICUATRO (124)
- 3 -> 212139GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTICINCO (125)
- 3 -> 212140GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTISEIS (126)
- 3 -> 212141GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTISIETE (127)
- 3 -> 212142GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTIOCHO (128)
- 3 -> 212143GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO VEINTINUEVE (129)
- 3 -> 212144GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA (130)
- 3 -> 212145GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y UNO (131)
- 3 -> 212146GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y DOS (132)
- 3 -> 212147GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y TRES (133)
- 3 -> 212148GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y CUATRO (134)
- 3 -> 212149GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y CINCO (135)
- 3 -> 212150GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y SEIS (136)
- 3 -> 212151GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y SIETE (137)
- 3 -> 212152GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y OCHO (138)
- 3 -> 212153GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO TREINTA Y NUEVE (139)
- 3 -> 212154GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA (140)
- 3 -> 212155GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y UNO (141)
- 3 -> 212156GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y DOS (142)
- 3 -> 212157GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y TRES (143)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matrícula: 176-212013

Página 7 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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 última página

- 3 -> 212158GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144)
- 3 -> 212159GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y CINCO (145)
- 3 -> 212160GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y SEIS (146)
- 3 -> 212161GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y SIETE (147)
- 3 -> 212162GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y OCHO (148)
- 3 -> 212163GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CUARENTA Y NUEVE (149)
- 3 -> 212164GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA (150)
- 3 -> 212165GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y UNO (151)
- 3 -> 212166GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y DOS (152)
- 3 -> 212167GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y TRES (153)
- 3 -> 212168GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (154)
- 3 -> 212169GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y CINCO (155)
- 3 -> 212170GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y SEIS (156)
- 3 -> 212171GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y SIETE (157)
- 3 -> 212172GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y OCHO (158)
- 3 -> 212173GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO CINCUENTA Y NUEVE (159)
- 3 -> 212174GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO SESENTA (160)
- 3 -> 212175GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO SESENTA Y UNO (161)
- 3 -> 212176GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO SESENTA Y DOS (162)
- 3 -> 212177GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO SESENTA Y TRES (163)
- 3 -> 212178GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO SESENTA Y CUATRO (164)
- 3 -> 212179GARAJE CUBIERTO NRO CIENTO SESENTA Y CINCO (165)
- 3 -> 212180GARAJE DESCUBIERTO NRO CIENTO SESENTA Y SEIS (166)
- 3 -> 212181GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SESENTA Y SIETE (167)
- 3 -> 212182GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SESENTA Y OCHO (168)
- 3 -> 212183GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SESENTA Y NUEVE (169)
- 3 -> 212184GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA (170)
- 3 -> 212185GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y UNO (171)
- 3 -> 212186GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y DOS (172)
- 3 -> 212187GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y TRES (173)
- 3 -> 212188GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y CUATRO (174)
- 3 -> 212189GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y CINCO (175)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matricula: 176-212013

Página 8 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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

- 3 -> 212190GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y SEIS(176)
- 3 -> 212191GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y SIETE (177)
- 3 -> 212192GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y OCHO (178)
- 3 -> 212193GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO SETENTA Y NUEVE (179)
- 3 -> 212194GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA (180)
- 3 -> 212195GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y UNO (181)
- 3 -> 212196GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y DOS (182)
- 3 -> 212197GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y TRES (183)
- 3 -> 212198GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y CUATRO (184)
- 3 -> 212199GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y CINCO (185)
- 3 -> 212200GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y SEIS (186)
- 3 -> 212201GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y SIETE (187)
- 3 -> 212202GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y OCHO (188)
- 3 -> 212203GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO OCHENTA Y NUEVE (189)
- 3 -> 212204GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA (190)
- 3 -> 212205GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y UNO (191)
- 3 -> 212206GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y DOS (192)
- 3 -> 212207GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y TRES (193)
- 3 -> 212208GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y CUATRO(194)
- 3 -> 212209GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y CINCO (195)
- 3 -> 212210GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y SEIS (196)
- 3 -> 212211GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y SIETE(197)
- 3 -> 212212GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y OCHO (198)
- 3 -> 212213GARAJE DOBLE CUBIERTO CIENTO NOVENTA Y NUEVE(199)
- 3 -> 212214GARAJE DOBLE CUBIERTO DOSCIENTOS (200)
- 3 -> 212215GARAJE DOBLE CUBIERTO DOSCIENTOS UNO (201)
- 3 -> 212216GARAJE DOBLE CUBIERTO DOSCIENTOS DOS (202)
- 3 -> 212217GARAJE DESCUBIERTO DOSCIENTOS TRES (203)
- 3 -> 212218GARAJE DESCUBIERTO DOSCIENTOS CUATRO (204)
- 3 -> 212219GARAJE DESCUBIERTO DOSCIENTOS CINCO (205)
- 3 -> 212220GARAJE DESCUBIERTO DOSCIENTOS SEIS (206)
- 3 -> 212221GARAJE DOBLE CUBIERTO DOSCIENTOS SIETE (207)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matrícula: 176-212013

Página 9 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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 última página

- 3 -> 212222GARAJE DOBLE DESCUBIERTO DOSCIENTOS OCHO (208)
- 3 -> 212223GARAJE DOBLE DESCUBIERTO DOSCIENTOS NUEVE (209)
- 3 -> 212224GARAJE DOBLE DESCUBIERTO DOSCIENTOS DIEZ (210)
- 3 -> 212225GARAJE DOBLE CUBIERTO DOSCIENTOS ONCE (211)
- 3 -> 212226GARAJE DOBLE CUBIERTO DOSCIENTOS DOCE (212)
- 3 -> 212227GARAJE DOBLE CUBIERTO DOSCIENTOS TRECE (213)
- 3 -> 212228APARTAMENTO 1-101 TORRE 1
- 3 -> 212229APARTAMENTO 1-102 TORRE 1
- 3 -> 212230APARTAMENTO 1-103 TORRE 1
- 3 -> 212231APARTAMENTO 1-104 TORRE 1
- 3 -> 212232APARTAMENTO 1-105 TORRE 1
- 3 -> 212233APARTAMENTO 1-106 TORRE 1
- 3 -> 212234APARTAMENTO 1-107 TORRE 1
- 3 -> 212235APARTAMENTO 1-108 TORRE 1
- 3 -> 212236APARTAMENTO 1-201 TORRE 1
- 3 -> 212237APARTAMENTO 1-202 TORRE 1
- 3 -> 212238APARTAMENTO 1-203 TORRE 1
- 3 -> 212239APARTAMENTO 1-204 TORRE 1
- 3 -> 212240APARTAMENTO 1-205 TORRE 1
- 3 -> 212241APARTAMENTO 1-206 TORRE 1
- 3 -> 212242APARTAMENTO 1-207 TORRE 1
- 3 -> 212243APARTAMENTO 1-208 TORRE 1
- 3 -> 212244APARTAMENTO 1-301 TORRE 1
- 3 -> 212245APARTAMENTO 1-302 TORRE 1
- 3 -> 212246APARTAMENTO 1-303 TORRE 1
- 3 -> 212247APARTAMENTO 1-304 TORRE 1
- 3 -> 212248APARTAMENTO 1-305 TORRE 1
- 3 -> 212249APARTAMENTO 1-306 TORRE 1
- 3 -> 212250APARTAMENTO 1-307 TORRE 1
- 3 -> 212251APARTAMENTO 1-308 TORRE 1
- 3 -> 212252APARTAMENTO 1-401 TORRE 1
- 3 -> 212253APARTAMENTO 1-402 TORRE 1

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matricula: 176-212013

Pagina 10 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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

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

- 3 -> 212254APARTAMENTO 1-403 TORRE 1
- 3 -> 212255APARTAMENTO 1-404 TORRE 1
- 3 -> 212256APARTAMENTO 1-405 TORRE 1
- 3 -> 212257APARTAMENTO 1-406 TORRE 1
- 3 -> 212258APARTAMENTO 1-407 TORRE 1
- 3 -> 212259APARTAMENTO 1-408 TORRE 1
- 3 -> 212260APARTAMENTO 1-501 TORRE 1
- 3 -> 212261APARTAMENTO 1-502 TORRE 1
- 3 -> 212262APARTAMENTO 1-503 TORRE 1
- 3 -> 212263APARTAMENTO 1-504 TORRE 1
- 3 -> 212264APARTAMENTO 1-505 TORRE 1
- 3 -> 212265APARTAMENTO 1-506 TORRE 1
- 3 -> 212266APARTAMENTO 1-507 TORRE 1
- 3 -> 212267APARTAMENTO 1-508 TORRE 1
- 3 -> 212268APARTAMENTO 2-101 TORRE 2
- 3 -> 212269APARTAMENTO 2-102 TORRE 2
- 3 -> 212270APARTAMENTO 2-103 TORRE 2
- 3 -> 212271APARTAMENTO 2-104 TORRE 2
- 3 -> 212272APARTAMENTO 2-105 TORRE 2
- 3 -> 212273APARTAMENTO 2-106 TORRE 2
- 3 -> 212274APARTAMENTO 2-107 TORRE 2
- 3 -> 212275APARTAMENTO 2-108 TORRE 2
- 3 -> 212276APARTAMENTO 2-201 TORRE 2
- 3 -> 212277APARTAMENTO 2-202 TORRE 2
- 3 -> 212278APARTAMENTO 2-203 TORRE 2
- 3 -> 212279APARTAMENTO 2-204 TORRE 2
- 3 -> 212280APARTAMENTO 2-205 TORRE 2
- 3 -> 212281APARTAMENTO 2-206 TORRE 2
- 3 -> 212282APARTAMENTO 2-207 TORRE 2
- 3 -> 212283APARTAMENTO 2-208 TORRE 2
- 3 -> 212284APARTAMENTO 2-301 TORRE 2
- 3 -> 212285APARTAMENTO 2-302 TORRE 2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matricula: 176-212013

Pagina 11 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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

- 3 -> 212286APARTAMENTO 2-303 TORRE 2
- 3 -> 212287APARTAMENTO 2-304 TORRE 2
- 3 -> 212288APARTAMENTO 2-305 TORRE 2
- 3 -> 212289APARTAMENTO 2-306 TORRE 2
- 3 -> 212290APARTAMENTO 2-307 TORRE 2
- 3 -> 212291APARTAMENTO 2-308 TORRE 2
- 3 -> 212292APARTAMENTO 2-401 TORRE 2
- 3 -> 212293APARTAMENTO 2-402 TORRE 2
- 3 -> 212294APARTAMENTO 2-403 TORRE 2
- 3 -> 212295APARTAMENTO 2-404 TORRE 2
- 3 -> 212296APARTAMENTO 2-405 TORRE 2
- 3 -> 212297APARTAMENTO 2-406 TORRE 2
- 3 -> 212298APARTAMENTO 2-407 TORRE 2
- 3 -> 212299APARTAMENTO 2-408 TORRE 2
- 3 -> 212300APARTAMENTO 2-501 TORRE 2
- 3 -> 212301APARTAMENTO 2-502 TORRE 2
- 3 -> 212302APARTAMENTO 2-503 TORRE 2
- 3 -> 212303APARTAMENTO 2-504 TORRE 2
- 3 -> 212304APARTAMENTO 2-505 TORRE 2
- 3 -> 212305APARTAMENTO 2-506 TORRE 2
- 3 -> 212306APARTAMENTO 2-507 TORRE 2
- 3 -> 212307APARTAMENTO 2-508 TORRE 2
- 3 -> 212308APARTAMENTO 3-101 TORRE 3
- 3 -> 212309APARTAMENTO 3-102 TORRE 3
- 3 -> 212310APARTAMENTO 3-103 TORRE 3
- 3 -> 212311APARTAMENTO 3-104 TORRE 3
- 3 -> 212312APARTAMENTO 3-105 TORRE 3
- 3 -> 212313APARTAMENTO 3-106 TORRE 3
- 3 -> 212314APARTAMENTO 3-107 TORRE 3
- 3 -> 212315APARTAMENTO 3-108 TORRE 3
- 3 -> 212316APARTAMENTO 3-201 TORRE 3
- 3 -> 212317APARTAMENTO 3-202 TORRE 3

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matricula: 176-212013

Pagina 12 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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

3 -> 212318APARTAMENTO 3-203 TORRE 3

3 -> 212319APARTAMENTO 3-204 TORRE 3

3 -> 212320APARTAMENTO 3-205 TORRE 3

3 -> 212321APARTAMENTO 3-206 TORRE 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matricula: 176-212013

Pagina 14 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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

3 -> 212382APARTAMENTO 4-503 TORRE 4

3 -> 212383APARTAMENTO 4-504 TORRE 4

3 -> 212384APARTAMENTO 4-505 TORRE 4

3 -> 212385APARTAMENTO 4-506 TORRE 4

3 -> 212386APARTAMENTO 4-507 TORRE 4

3 -> 212387APARTAMENTO 4-508 TORRE 4

3 -> 212388APARTAMENTO 5-101 TORRE 5

3 -> 212389APARTAMENTO 5-102 TORRE 5

3 -> 212390APARTAMENTO 5-103 TORRE 5

3 -> 212391APARTAMENTO 5-104 TORRE 5

3 -> 212392APARTAMENTO 5-105 TORRE 5

3 -> 212393APARTAMENTO 5-106 TORRE 5

3 -> 212394APARTAMENTO 5-107 TORRE 5

3 -> 212395APARTAMENTO 5-108 TORRE 5

3 -> 212396APARTAMENTO 5-201 TORRE 5

3 -> 212397APARTAMENTO 5-202 TORRE 5

3 -> 212398APARTAMENTO 5-203 TORRE 5

3 -> 212399APARTAMENTO 5-204 TORRE 5

3 -> 212400APARTAMENTO 5-205 TORRE 5

3 -> 212401APARTAMENTO 5-206 TORRE 5

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509921476503630

Nro Matrícula: 176-212013

Página 15 TURNO: 2023-53926

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 05:28:01 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

3 -> 212414APARTAMENTO 5-403 TORRE 5
3 -> 212415APARTAMENTO 5-404 TORRE 5
3 -> 212416APARTAMENTO 5-405 TORRE 5
3 -> 212417APARTAMENTO 5-406 TORRE 5
3 -> 212418APARTAMENTO 5-407 TORRE 5
3 -> 212419APARTAMENTO 5-408 TORRE 5
3 -> 212420APARTAMENTO 5-501 TORRE 5
3 -> 212421APARTAMENTO 5-502 TORRE 5
3 -> 212422APARTAMENTO 5-503 TORRE 5
3 -> 212423APARTAMENTO 5-504 TORRE 5
3 -> 212424APARTAMENTO 5-505 TORRE 5
3 -> 212425APARTAMENTO 5-506 TORRE 5
3 -> 212426APARTAMENTO 5-507 TORRE 5
3 -> 212427APARTAMENTO 5-508 TORRE 5
3 -> 212428LOCAL NUMERO UNO

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-53926

FECHA: 09-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GELMAN SERRANO ORTIZ

ASPECTOS RELEVANTES DEL ESQUEMA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

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

- El modelo de contrato de vinculación utilizado para el presente contrato fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número 2020265943-009-000. Por tanto, el presente clausulado es de adhesión requiriéndose autorización previa de la Superintendencia Financiera para cualquier modificación.
- El presente CONTRATO DE VINCULACIÓN de Destinatario de Área no constituye Promesa de Compraventa.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA serán entregados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las condiciones para ser entregados a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), o de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en caso contrario.

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

CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRES KOUN ETAPA IV - TORRE 5

Entre los suscritos, por una parte, **GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.**, sociedad domiciliada en Bogotá, constituida conforme las leyes de la República de Colombia, mediante documento privado de fecha dieciséis (16) de septiembre de dos mil catorce (2014), inscrita el Primero (1º) de Octubre de dos mil catorce (2014) bajo el número 01872906 del libro IX, identificada con NIT 900.777.383-5, debidamente representada por **GONZALO WILCHES BERNAL**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.332.273 de Palmira, en su calidad de Representante Legal quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra, **EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA** debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que resulten aplicables, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - Que **EL FIDEICOMITENTE** bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo llevará(n) a cabo todas las actividades relacionadas con la construcción, gerencia, promoción y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario denominado "TORRES KOUN" en Cajicá (En adelante el PROYECTO), el cual consiste en una (1) torre de vivienda de cinco (5) pisos, con cuarenta (40) unidades de vivienda, con un área vendible aproximada de dos mil seiscientos diez metros cuadrados (2.610 m²), más su respectiva área de parqueaderos.

SEGUNDO. - Que **EL FIDEICOMITENTE** a efectos de la administración de los recursos dinerarios que el mismo ha definido para el desarrollo del PROYECTO, celebró con **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** (en adelante **LA FIDUCIARIA**) el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado **RECURSOS TORRES KOUN ETAPA IV - TORRE 5**, en adelante el **FIDEICOMISO RECURSOS**, en virtud del cual **LA FIDUCIARIA** como su vicería únicamente, llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se reciban de las diferentes fuentes definidas por **EL FIDEICOMITENTE**, y efectuará los giros que para el desarrollo del PROYECTO instruya **EL (LOS) FIDEICOMITENTE**, todo en los términos del mencionado contrato fiduciario.

TERCERO. - Que **EL FIDEICOMITENTE** bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo desarrollará(n) el PROYECTO sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) número(s) de matrícula inmobiliaria 176-19868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, ubicado(s) en la ubicado a 160 metros de la doble calzada Chía - Cajicá, por la entrada de Cosiaca, zona de expansión urbana, cercano al centro comercial Fortanar y que colinda por su parte posterior con Homecenter (en adelante el INMUEBLE), que deberá ser propiedad del patrimonio autónomo que en principio se denominará **FIDEICOMISO TERRAZA PARK** administrado por **LA FIDUCIARIA** (En adelante el **FIDEICOMISO LOTE**).

CUARTO. - Que **EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA** se vincula(n) como tal(es) al **FIDEICOMISO RECURSOS** con el único propósito de transferir los recursos dinerarios acordados entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA** de acuerdo con lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato (en adelante los **RECURSOS**) y destinados por los mismos a la adquisición de la unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO descrita de manera general en el cuadro

contenido al inicio de este contrato (en adelante la UNIDAD INMOBILIARIA), cuya transferencia se efectuará por el FIDEICOMISO LOTE única y exclusivamente en el evento que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, que el PROYECTO se encuentre construido y que EL FIDEICOMITENTE imparta(n) por escrito la correspondiente instrucción a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. La escritura pública de transferencia será otorgada igualmente por EL FIDEICOMITENTE como responsable de la construcción y gerencia del PROYECTO.

QUINTO. - Que, para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos en mayúscula que no sean definidos expresamente en el presente contrato, tendrán el mismo significado establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS:

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

1. La vinculación de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS con el único propósito de que aquel/aquellos transfiera(n) RECURSOS destinados para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA, cuya transferencia se efectuará por el FIDEICOMISO LOTE única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre totalmente construido, y (iii) que EL FIDEICOMITENTE imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. En los casos en los cuales EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA requieran de financiación por parte de alguna entidad financiera, los recursos podrán ser entregados una vez la escritura pública de transferencia sea otorgada, sin que para tales efectos, sea necesario que se haya dado cumplimiento al ciento por ciento (100%) del cuadro de aportes. Sin perjuicio de lo anterior, siempre se deberá acreditar por parte de EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA, la aprobación del crédito o contrato de leasing por el cual se vaya a instrumentar la financiación. EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA estarán vinculados al FIDEICOMISO LOTE en el momento que el FIDEICOMISO RECURSOS haya cumplido las condiciones para la liberación de los recursos, y por lo tanto el inmueble este destinado al desarrollo del PROYECTO.
2. Establecer las condiciones que deberá cumplir EL FIDEICOMITENTE para que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS proceda a poner a disposición del mismo para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato declara(n) conocer(n), entender(n) y aceptar(n) que:

1. No tiene(n) derecho a participar en las utilidades del PROYECTO, así como tampoco participará(n) en las pérdidas del mismo.
2. No adquirirán el carácter de beneficiario(s) del FIDEICOMISO RECURSOS ni del FIDEICOMISO LOTE y por lo tanto no adquirirá(n) los derechos propios de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO(S), ni tendrá(n) derecho a intervenir en las decisiones que son de incumbencia exclusiva de EL

- FIDEICOMITENTE, como tampoco el derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO RECURSOS ni del FIDEICOMISO LOTE.
3. Bajo ninguna circunstancia deberán entregar o transferir RECURSOS directamente a EL FIDEICOMITENTE o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título, debiendo hacerlo exclusivamente al FIDEICOMISO RECURSOS en la cuenta que para tal efecto sea indicada por LA FIDUCIARIA.
 4. Las instrucciones con relación a la administración de los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS, las impartirá directamente EL FIDEICOMITENTE en los términos del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer, entender y aceptar en su integridad. Sin perjuicio de lo anterior, durante la FASE PREOPERATIVA, EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA instruye(n) que los recursos por el(ellos) aportados sean invertidos de manera temporal en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
 5. Las especificaciones técnicas, la memoria descriptiva del PROYECTO y las demás características de la UNIDAD INMOBILIARIA, han sido definidas directamente entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA bajo su directa y exclusiva responsabilidad, las cuales en todo caso, estarán determinadas en la correspondiente licencia de construcción del PROYECTO, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos entregados por EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.
 6. La gerencia, construcción, promoción, diseño y demás aspectos técnicos del PROYECTO, son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, quien en consecuencia es el único obligado a salir al saneamiento de todas aquellas vicisitudes del PROYECTO y por lo tanto será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.
 7. Es responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE: (i) En caso de requerirse, seleccionar y contratar a su costo el Supervisor técnico independiente. (ii) Confirmar debidamente el alcance del programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente, en caso de que sea normativamente necesario. (iii) Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación. (iv) En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. (v) Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, y las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
 8. LA FIDUCIARIA llevará a cabo exclusivamente la administración de los RECURSOS y de la propiedad del (los) INMUEBLE(S) en su calidad de vocero del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE respectivamente, por lo cual de cara al PROYECTO se entenderá que lleva a cabo su administración única y exclusivamente en función de la administración de tales activos y no así en función de ningún aspecto arquitectónico, de ingeniería o de otra índole técnica del resorte exclusivo de EL FIDEICOMITENTE, toda vez que tales aspectos al igual que toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO se encuentran radicados en cabeza de EL FIDEICOMITENTE, quien a su vez, ostenta la tenencia material del INMUEBLE.

9. Dado que en cabeza de EL FIDEICOMITENTE se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RECURSOS ni el FIDEICOMISO LOTE tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL FIDEICOMITENTE, sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, por lo cual LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RECURSOS ni el FIDEICOMISO LOTE responderán frente a ningún tercero por tales aspectos ni frente a las alcaldías y/o curadurías urbanas por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el PROYECTO, todo lo cual es expresamente asumido por EL FIDEICOMITENTE.
10. La gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo de los contratos fiduciarios constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, todo lo cual es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE.
11. LA FIDUCIARIA no participa de ninguna manera en el desarrollo del PROYECTO, como constructor, gerente del proyecto, promotor, interventor o enajenador. Tampoco ha tenido, tiene ni tendrá ninguna injerencia en la determinación de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS a favor de EL FIDEICOMITENTE, las cuales fueron definidas por este. EL FIDEICOMITENTE bajo su exclusiva responsabilidad para el adelanto del PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo. Como consecuencia de lo anterior, no puede ni podrá imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA, en su propio nombre o como vocera y administradora de los patrimonios autónomos constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y FIDEICOMISO LOTE, por los conceptos antes señalados, por cuanto los mismos EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA entiende(n), conoce(n) y acepta(n) que son de exclusiva y excluyente responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE.
12. Durante la ejecución también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
13. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
14. En ningún caso EL FIDEICOMITENTE y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los DESTINATARIOS DE ÁREA, así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.
15. El PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.
16. Es obligación de EL FIDEICOMITENTE obtener el certificado de permiso de ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016 y el Decreto 1077 de 2.015, como requisito para otorgar la escritura pública por medio de la cual se transfiera la unidad inmobiliaria a la cual hace referencia el presente contrato.
17. El FIDEICOMITENTE es quien ostenta la calidad de enajenador conforme al Decreto - Ley 19 de 2.012 y Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que las modifiquen, aplaren o adicionen.
18. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción, gerencia o promoción del PROYECTO.

19. El presente contrato no constituye de ninguna manera un contrato de promesa de compraventa.
20. La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.
21. Que los eventuales rendimientos de los RECURSOS se generarán desde el momento en que ingresen al Fondo de Inversión Colectiva.

SEGUNDA. TRANSFERENCIA DE RECURSOS.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo acordado directa y exclusivamente con EL FIDEICOMITENTE, se obliga a transferir los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS conforme a lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anterior EL FIDEICOMITENTE se obliga a notificar a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, la terminación del proyecto, para lo cual deberá remitir a estos una copia del certificado de permiso de ocupación de que trata la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 1077 de 2015, cuando el proyecto requiera de un Supervisor Técnico y solo a partir de ese momento, podrá notificar las fechas de otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente aceptan que las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas que deberá acreditar EL FIDEICOMITENTE para que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS proceda a poner a disposición del FIDEICOMITENTE los RECURSOS para el desarrollo del PROYECTO, son las siguientes:

Condiciones Jurídicas:

1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA.
2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE radique la certificación de que trata el numeral 10 de esta cláusula.

3. Licencia de construcción del PROYECTO vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE.
4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE en los términos de la normatividad aplicable vigente.

Condiciones económicas:

5. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada y certificada por el INTERVENTOR.

6. EL FIDEICOMITENTE deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN con la totalidad de documentación requerida, que representen como mínimo compromisos de aporte por una suma de SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (\$6.396.154.399), de los cuales se encuentren recaudador en caja como mínimo el diez por ciento (10%).

No obstante lo anterior y toda vez que el FIDEICOMITENTE podrá realizar inversiones directamente sobre el PROYECTO y podrá adelantar total o parcialmente la obra del PROYECTO con recursos que no correspondan a los DESTINATARIOS DE ÁREA, el valor de SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (\$6.396.154.399) antes citado podrá disminuir, de tal forma que el FIDEICOMITENTE podrá acreditar la presente condición con la entrega de CONTRATOS DE VINCULACIÓN con la totalidad de documentación requerida que contengan compromisos de aporte que representen la totalidad de recursos que sean suficientes para finalizar la construcción del PROYECTO, tener cierre financiero y realizar la escrituración de las unidades inmobiliarias a favor de los DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados. El diez por ciento (10%) de recaudo indicado anteriormente se calculará sobre el valor final de los compromisos de aporte de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que reciba.

Para efectos de lo anterior los avances de obra, la factibilidad, presupuesto y flujo de caja serán actualizados y certificados por el FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR.

Los DESTINATARIOS DE ÁREA que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los DESTINATARIOS DE ÁREA que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con EL FIDEICOMITENTE y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE, ii) los DESTINATARIOS DE ÁREA que hayan suscrito CONTRATOS DE VINCULACIÓN a título de cargo como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los DESTINATARIOS DE ÁREA que hayan suscrito CONTRATOS DE VINCULACIÓN como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier DESTINATARIO DE ÁREA que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE VINCULACIÓN y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

7. Que EL FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE cuente(n) con la aprobación de un CRÉDITO por parte del BANCO que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero, con base en la factibilidad y flujo de caja actualizado. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del BANCO incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del CRÉDITO, EL FIDEICOMITENTE deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los DESTINATARIOS DE ÁREA. No obstante lo anterior, no se requerirá la entrega de la carta de aprobación del CRÉDITO cuando (i) los recursos en caja del FIDEICOMISO que se encuentren aportados por los DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados y que cumplan con los requisitos de esta cláusula y los recursos en caja del FIDEICOMISO aportados por el FIDEICOMITENTE, con la instrucción irrevocable de ser destinados única y exclusivamente para el desarrollo del PROYECTO, sean como mínimo equivalentes al valor total de los costos del PROYECTO pendientes por ejecutar de acuerdo con la factibilidad y flujo de caja actualizados del mismo, certificados por el FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR, y (ii) las cuotas iniciales que se pacten en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se tengan en cuenta para decretar el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, permitan que el PROYECTO cuente con cierre financiero, de acuerdo con la factibilidad y flujo de caja actualizados que presenten el FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR.

Condiciones administrativas:

8. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al FIDEICOMISO LOTE. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.
9. Constancia de que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.
10. Certificación de EL FIDEICOMITENTE y de su contador o revisor fiscal, y del INTERVENTOR en donde conste como mínimo lo siguiente:
- Haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.
 - Que con el cumplimiento de las condiciones señaladas para dar por terminada la FASE PREOPERATIVA, se cuente con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.
 - Que el FIDEICOMITENTE cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO.
11. Designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

12. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO por su respectivo hoja de vida.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS será de dieciocho (18) meses corridos a partir de la fecha de firma del contrato constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que declaramos conocer y aceptar con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los DESTINATARIOS DE ÁREA, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los DESTINATARIOS DE ÁREA. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los DESTINATARIOS DE ÁREA manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún DESTINATARIO DE ÁREA manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieran generar.

Esto sin perjuicio que los DESTINATARIOS DE ÁREA soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentran en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.

En el evento que EL FIDEICOMITENTE acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA de dicho evento.

PARAGRAFO SEGUNDO. - Los rendimientos que eventualmente generen los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS pertenecerán a este último únicamente en el evento que EL FIDEICOMITENTE acredite las condiciones señaladas en esta cláusula.

Dichos rendimientos no se entenderán en ningún caso como un mayor valor pagado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a EL FIDEICOMITENTE y recaudado por el FIDEICOMISO RECURSOS.

En el evento que los rendimientos que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS fuere negativa y EL FIDEICOMITENTE acredite(n) las condiciones señaladas en esta cláusula, el valor excedente tendrá que asumirlo EL FIDEICOMITENTE y el(los) mismo(s) no podrá(n) exigirlo de ninguna manera a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

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

QUINTA. CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La descripción detallada de la UNIDAD INMOBILIARIA, su área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada, al igual que las especificaciones generales de construcción del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal del mismo, todo lo cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar expresamente, así como las características generales y especificaciones técnicas del PROYECTO, por haber sido informadas al(los) mismo(s) por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

No obstante, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) expresamente con la suscripción del presente contrato que las especificaciones técnicas y de diseño del PROYECTO pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual el PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial, a lo cual se obliga expresamente EL FIDEICOMITENTE con la suscripción de este contrato.

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

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

SEXTA. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que el(los) INMUEBLE(S) sobre el(los) cual(es) se constituye el PROYECTO será(n) sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

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

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

SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA se efectuará por parte del FIDEICOMISO LOTE a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL FIDEICOMITENTE imparta(n) por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE; todo lo cual es expresamente aceptado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato. Así mismo, se requerirá que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), cuente(n) con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2016, en los casos expresamente señalados en dicho cuerpo normativo o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2015, en los casos aplicables.

La escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA deberá ser firmada por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la fecha y en la forma que le(s) informe por escrito EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), para lo cual el(los) mismo(s) se obliga(n) a notificarle(s) lo anterior por escrito con una antelación mínima de tres (3) meses. Lo anterior se llevará a cabo en la "ETAPA O FASE DE ESCRITURACIÓN" que iniciará una vez finaliza la "ETAPA O FASE DE CONSTRUCCIÓN". El término estimado por EL FIDEICOMITENTE para la ejecución de la "ETAPA DE CONSTRUCCIÓN" es de (*). LOS DESTINATARIOS DE ÁREA declaran conocer, entender y aceptar que es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE cumplir con los tiempos establecidos en la caratula, en razón de ser el responsable de la construcción y entrega del PROYECTO y en todo caso, una vez acredite(n) la terminación total del PROYECTO y que cuente(n) con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2016 o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2015. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato se obligan a que en la fecha de suscripción de la mencionada escritura pública, (i) habrá(n) transferido la totalidad de los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) habrán pagado los gastos e impuestos para efectos de la firma de la escritura pública y el registro correspondiente de la misma, y, (iii) en caso de requerir financiación, tendrá(n) el crédito aprobado con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente.

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

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

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

También se causará la remuneración señalada en el inciso anterior en el evento en que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, salvo situaciones de fuerza mayor y caso fortuito debidamente probadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias del instrumento público extendidas para tal fin.

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

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

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

No podrán exonerarse EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega que se firmará con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). Por tanto, si se abstiene(n) de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA en causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave de la UNIDAD INMOBILIARIA quedará a disposición de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

La entrega de bienes de uso y goce deberá ser recibida por EL FIDEICOMITENTE de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 671 del 2004.

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

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

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

Defectos en la apariencia como rayones, desperfectos, manchas, decoloraciones, entre otros, en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, masones en granito y mármol cuando sea del caso, solamente serán atendidos por EL FIDEICOMITENTE si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

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

DÉCIMA PRIMERA. ASAMBLEA DE DESTINATARIOS DE ÁREA. - Se constituirá con el número de DESTINATARIOS DE ÁREA que se encuentren registrados en LA FIDUCIARIA, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al 60% de los DESTINATARIOS DE ÁREA. Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto para el plan de contingencia. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

DÉCIMA SEGUNDA. PLAN DE CONTINGENCIA. - Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del PROYECTO y la protección de los derechos de los DESTINATARIOS DE ÁREA. El plan de Contingencia se iniciará si la Asamblea de Destinatarios de Área así lo decide y de ocurrir uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de DESTINATARIOS DE ÁREA:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un periodo igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al sesenta por ciento (60%) de los DESTINATARIOS DE ÁREA.
2. Incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE en el pago de las cuotas de los créditos obtenidos por el FIDEICOMISO RECURSOS, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.

PARAGRAFO PRIMERO. - Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la ASAMBLEA DE DESTINATARIOS DE ÁREA, y si esta así lo decide, se le notificará a LA FIDUCIARIA, adjuntado copia del acta respectiva en donde se tomó la decisión, y a partir de ese momento la asamblea de DESTINATARIOS DE ÁREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO. - Los DESTINATARIOS DE ÁREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declare uno o cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO TERCERO. - ACCIÓN, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de DESTINATARIOS DE ÁREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ACCIÓN guarda silencio se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE. Si los DESTINATARIOS DE ÁREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ACCIÓN, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución de los Fideicomisos o guarda silencio, se procederá a liquidar los fideicomisos en los términos previstos en el párrafo siguiente.

PARAGRAFO CUARTO. - En el evento que dentro del término previsto en el párrafo segundo de la presente cláusula, los DESTINATARIOS DE ÁREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo párrafo y/u ocurra lo señalado en el párrafo tercero de la presente cláusula, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO LOTE y FIDEICOMISO RECURSOS, mediante la transferencia en común y

proindiviso de los activos del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO RECURSOS a los DESTINATARIOS DE ÁREA de acuerdo a la proporción de sus aportes, para lo cual desde ya los DESTINATARIOS DE ÁREA otorgan poder especial, amplio y suficiente a ACCIÓN para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.]

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

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

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

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

1. Por terminación del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.
2. Por el incumplimiento de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la transferencia de los RECURSOS que se obliga a efectuar a favor del FIDEICOMISO RECURSOS conforme a lo acordado con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), si dicho incumplimiento es igual o superior a sesenta (60) días.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de LA FIDUCIARIA.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. En caso de fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA o de alguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA, cuando así lo disponga EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).
7. Las demás que resulten aplicables de acuerdo con la Ley.

Para los efectos establecidos en el numeral 6 anterior, se procederá de la siguiente manera:

Será facultad de EL FIDEICOMITENTE instruir a LA FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato, para lo cual se establecen las siguientes reglas:

1. Si el fallecimiento se da durante la FASE PREOPERATIVA y EL FIDEICOMITENTE imparte(n) la instrucción de dar por terminado el presente contrato, LA FIDUCIARIA, constituirá en nombre y por cuenta de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA fallecido(s) un encargo fiduciario independiente al PROYECTO en el Fondo de Inversión Colectiva, en el cual se administran, de manera temporal, los

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

En el caso en el cual el FIDEICOMISO RECURSOS cuente con los recursos para las restituciones a las cuales hace referencia el numeral segundo (2) anterior, la FIDUCIARIA procederá con la misma dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE solicite la terminación por fallecimiento.

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

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

En todo caso, previamente quien pretenda reemplazar la posición contractual de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, deberá someterse al proceso de concubinato del IFEA y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, de

conformidad con lo establecido en la Ley de Régimen Jurídico o cualquier norma que la modifique, complementa o sustituya.

En caso que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA sea(n) a cada(n) su posición contractual o los derivados de los cuales es (son) titular(es) en el presente contrato, este(s), en calidad de cedente(s) se obligará(n) a pagar a LA FIDUCIARIA, a título de remuneración, la suma equivalente a MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1/2 SMMLV), pagaderos como condición para que LA FIDUCIARIA proceda al registro de la misma.

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

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

DÉCIMA NOVENA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES. -

19.1 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Para el normal desarrollo de la gestión que se le encomienda mediante el contrato de fiducia mercantil, LA FIDUCIARIA tiene derecho a:

1. Prioritaria y antefuérzicamente, mantener las devoluciones y transferencias de los recursos existentes en el FIDEICOMISO RECURSOS que en el contrato de fiducia mercantil constitutivo de este se mencionan y las que a continuación se mencionan de manera meramente enunciativa:
 - La de la remuneración de LA FIDUCIARIA prevista en el contrato de fiducia mercantil del FIDEICOMISO RECURSOS y otros.
 - La de los gastos para la ejecución del negocio.
 - La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.
2. Dar por terminado el contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el mismo contrato de fiducia.
3. Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al FIDEICOMISO RECURSOS a cualquier título. Las partes eximen de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y declaran que frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la oposición por parte de ésta, serán los encargados de salir a la defensa de LA FIDUCIARIA.
4. Las demás que se deriven del presente contrato.

19.2 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato, serán obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Administrar los RECURSOS entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA conforme a lo estipulado en el presente contrato.
2. Rendir cuentas comprobadas de su gestión en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
3. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Invertir los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA y administrarlos de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras se destina al objeto del presente contrato de vinculación.
5. En calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE otorgar las escrituras públicas de transferencia a los DESTINATARIOS DE ÁREA, una vez lo notifique EL FIDEICOMITENTE y fuera del despacho notarial si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983.

PARÁGRAFO. - Las obligaciones que asume LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y sus obligaciones se limitan a la naturaleza del presente contrato y a sus funciones como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS y FIDEICOMISO LOTE en los activos a estos transferidos y así se evaluará su desempeño y juzgará su responsabilidad. LA FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en su gestión.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente documento son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO RECURSOS, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de EL FIDEICOMITENTE ni por los incumplimientos de este durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este documento, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Es claro para EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que la FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Así mismo declara conocer y entender que durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de LA FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el suelo, entre otros. LA FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo. De igual forma, es claro para EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que LA FIDUCIARIA en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS no será la responsable por el cumplimiento de los acuerdos privados que se suscriban entre EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por lo tanto, no podrá imputársele responsabilidad alguna derivada de este concepto.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato, declara(n) que

acepta(n), conoce(n) y entiende(n) que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo serán por los posibles puntos que pudieran generar.

19.3 DERECHOS DE EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Serán derechos de EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato:

1. Exigir a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA el pago de los recursos indicados en el presente contrato en caso de incumplimiento por parte de este.
2. Exigir a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los documentos de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

19.4 OBLIGACIONES DE EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Serán obligaciones de EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato:

1. Actuar como constructor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tal calidad acarrea en la ejecución del mismo.
2. Llevar a cabo, por su cuenta y bajo su exclusiva responsabilidad, las labores de gerencia, promoción y ventas del PROYECTO y todas las actividades que se desprendan de las labores mencionadas.
3. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a su entera voluntad, sin que cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
4. Coordinar y gestionar con EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA el otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del proyecto en concordancia con lo establecido en el presente contrato.
5. Realizar la entrega material de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, resultantes del proyecto de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
6. Entregar informe respecto del grado y etapa del proyecto inmobiliario y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
7. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
8. Constituir todos los amparos necesarios a favor de los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA para mitigar los riesgos asociados a la ejecución del PROYECTO y en particular el riesgo de ruina o perecimiento de la construcción edificada en el numeral 2º del artículo 2350 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 4º de la Ley 1736 de 2016.
9. Hacer entrega de las áreas comunes del PROYECTO a la copropiedad una vez se haya escriturado el 51% de la totalidad de las unidades que lo conforman.
10. Actuar como administrador provisional de la propiedad horizontal, una vez esta sea constituida por el FIDEICOMISO LOTE.
11. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
12. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad, junto a los reportes técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de entrega para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deben ser suscritas por la FIDUCIARIA, como viceda y administradora del FIDEICOMISO LOTE.

13. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
14. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.
15. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO.
16. Apartarse de la ejecución del PROYECTO sin retribución alguna, en caso de que se active el PLAN DE CONTINGENCIA, establecido en el presente contrato.
17. Entregar a los DESTINATARIOS DE ÁREA información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
18. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

19.5 DERECHOS DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Serán derechos de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en desarrollo del presente contrato:

1. Recibir el informe periódico semestral de la información del negocio por parte de LA FIDUCIARIA.
2. Recibir la TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA a la cual esté vinculado(a) a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad la entrega de los recursos indicados en el presente contrato y demás requisitos.
3. Recibir la ENTREGA MATERIAL de la unidad inmobiliaria a la cual esté vinculado(a) a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad la entrega de los recursos indicados en el presente contrato y demás requisitos.
4. Solicitar a EL FIDEICOMITENTE los informes correspondientes en relación al avance del proyecto.
5. Activar el PLAN DE CONTINGENCIA conforme a las reglas estipuladas en el presente contrato.
6. Las demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

19.6 OBLIGACIONES DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Serán obligaciones de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en desarrollo del presente contrato:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA la totalidad de las sumas de dinero en cantidad y según el cronograma expresado en la portada de este contrato, que para tal efecto ha acordado con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
2. Suministrar la información requerida por LA FIDUCIARIA relacionada con el desarrollo del presente contrato, en especial aquellos que se refieren a la complementación de los formatos de vinculación establecidos en los reglamentos de LA FIDUCIARIA y la ley.
3. Comparecer al otorgamiento de la Escritura Pública de Transferencia de la Unidad Inmobiliaria del cual es DESTINATARIO DE ÁREA, conforme a la notificación por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
4. Comparecer a la Entrega material de la Unidad Inmobiliaria del cual es DESTINATARIO DE ÁREA, conforme a la notificación por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
5. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
6. Las demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

VIGÉSIMA. PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. - Durante el periodo de ejecución del presente contrato, se requiere notificar cualquier clase de situación a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y no resultando su ubicación en las direcciones registradas ante la FIDUCIARIA, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antes dicha en la página web de LA FIDUCIARIA.

En el evento en que, por cualquier motivo, no sea posible depositar los recursos a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y no sea posible ubicarlos por un término superior a tres (3) meses, conforme se indica en el inciso anterior, la FIDUCIARIA podrá constituir un fondo de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva a favor EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con el propósito de depositar los recursos que deban ser restituidos. Dichos recursos deberán ser depositados en el Fondo de Inversión Colectiva del llamado Fondo Abierto Acción Uno y se generarán las comisiones de dicho fondo así como los gastos derivados de este trámite incluyendo los impuestos aplicables. Para tal efecto, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA mediante el presente contrato confiere por el presente amplio y suficiente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para constituir dicho fondo de Inversión Colectiva.

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

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

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- En razón a que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS, los mismos para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se obliga(n) con la suscripción del presente contrato a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación.

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

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

VIGÉSIMA QUINTA. EDUCACIÓN FINANCIERA.- Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA nos podremos dirigir a la página web www.accler.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de sus oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si requerimos información más sencilla y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, nos podremos dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia, (www.superfinanciera.gov.co)

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

1. Contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS
2. Contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LOTE
3. Memoria Descriptiva del PROYECTO
4. Especificaciones Técnicas de la UNIDAD FINANCIERA
5. Guía Fiduciaria de Negocios Fiduciarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.

5. Anexo de penalidades

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

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

EL FIDEICOMITENTE

GONZALO WILCHES BERNAL

C.C. No. 84.332.273 de Palmira

Representante Legal

GRUPO DESARROLLADOR DE LA SERRA

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA

Nombre:

Apellidos:

C.C. No.

C.C. No.

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

1. Que acepta la vinculación del EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, el (los) cual (es) en todo caso deberá cumplir satisfactoriamente el proceso de conocimiento del cliente establecido por LA FIDUCIARIA en cumplimiento de la disposición para el efecto en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y por todas las normas que la modifiquen, adicionen o adiccionen. Por ende, en dicho proceso de conocimiento del cliente no se agota satisfactoriamente respecto a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, no será posible vincular el (los) mismos al FIDEICOMISO RECURSOS.
2. Que acepta las estipulaciones efectuadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por EL FIDEICOMITENTE en el clausulado de este documento, referentes a la administración de los RECURSOS que sean transferidos por el FIDEICOMISO RECURSOS, la cual se llevará a cabo conforme a lo previsto en el contrato financiero suscrito o del mismo, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su totalidad.

3. Que en el evento que EL FIDEICOMITENTE cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a poner a disposición de EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
4. Que en el evento que EL FIDEICOMITENTE no cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a restituir los RECURSOS a cada uno de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, junto con los rendimientos que los mismos hayan generado, de haber lugar a ello, de acuerdo con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
5. Que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE procederá a transferir la UNIDAD INMOBILIARIA a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL FIDEICOMITENTE imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE; todo lo cual ha sido expresamente aceptado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y siempre y cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 1796 de 2016, cuando en el mercado se comercialicen unidades de vivienda y, en todo caso, las limitaciones previstas en el Decreto 1977 de 2016.
6. Que acepta en su integridad las declaraciones efectuadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y aceptadas de la misma por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), en relación con el alcance de la gestión y responsabilidad de LA FIDUCIARIA, así como la del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO RECURSOS en relación con el PROYECTO, toda vez que en cabeza de EL FIDEICOMITENTE se encuentra radicata toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, y por lo tanto LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sobre la estabilidad de la obra, seguridad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, todo lo cual es de responsabilidad exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien en consecuencia será quien responderá por todos aspectos directamente ante EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.

FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE,

Nombre:

C.C. No.

Representante Legal e Moderador

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Actuando como vocero del Fideicomiso Torre Koun Etapa IV- Torre 5 y Fideicomiso Toraza

ANEXO PENALIDADES

PENALIDAD. PENA POR INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO.- EL FIDEICOMITENTE y EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento acuerdan expresamente que el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por los mismos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, serán sancionadas entre ellos como a continuación se establece:

1. Si durante la FASE PRE-OPERATIVA, entendida esta como el periodo de tiempo en el cual, EL FIDEICOMITENTE deberá acreditar a LA FIDUCIARIA las condiciones previstas en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS y en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, para que los RECURSOS transferidos por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA sean destinados al desarrollo del PROYECTO:

a) EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA incurre(n) en mora superior a quince (15) días hábiles en su obligación de transferir los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS en cualquiera de las fechas establecidas en el cuadro contenido al inicio del CONTRATO DE VINCULACIÓN, o

b) EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA solicita (n) la terminación del CONTRATO DE VINCULACIÓN (V.gr desiste(n) o se retira(n)) del PROYECTO, LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera del FIDEICOMISO RECURSOS de acuerdo con la instrucción que para el efecto imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE, devolverá a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo de dicha instrucción, los RECURSOS que se encuentren en el FIDEICOMISO RECURSOS a nombre de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, mediante cheque girado a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de LA FIDUCIARIA en la ciudad de Bogotá, PREVIO DESCUENTO de los siguientes conceptos: (i) el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF); y (ii) La suma igual al veinte por ciento (20 %) del valor total de los RECURSOS efectivamente transferidos y a transferir por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS en virtud del CONTRATO DE VINCULACIÓN, a título de pena a favor del FIDEICOMITENTE, quien queda en libertad de vincular otros terceros con relación a la UNIDAD INMOBILIARIA de que trata el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

2. Si durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, entendida esta como el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA, durante el cual EL FIDEICOMITENTE lleva a cabo la construcción del PROYECTO con cargo a los RECURSOS

a) EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA incurre(n) en mora superior a quince (15) días hábiles en su obligación de transferir los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS en cualquiera de las fechas establecidas en el cuadro contenido al inicio del CONTRATO DE VINCULACIÓN, o

b) EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA solicita (n) la terminación del CONTRATO DE VINCULACIÓN (V.gr desiste(n) o se retira(n)) del PROYECTO, LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera del FIDEICOMISO RECURSOS de acuerdo con la instrucción que para el efecto imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE, devolverá a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los RECURSOS que se encuentren en el FIDEICOMISO RECURSOS a nombre de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, pero en este evento EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar por la devolución

respectiva hasta que a la UNIDAD INMOBILIARIA de que da cuenta el CONTRATO DE VINCULACIÓN, se haya vinculado un tercero mediante la suscripción del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN. De esta manera, la devolución de los RECURSOS, se llevará a cabo mediante cheque girado a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de LA FIDUCIARIA en la ciudad de Bogotá, PREVIO DESCUENTO de los siguientes conceptos: (i) el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF); y (ii) La suma igual al veinte por ciento (20 %) del valor total de los RECURSOS que EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obligó(aron) a transferir al FIDEICOMISO RECURSOS en virtud de lo acordado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, a título de pena a favor del FIDEICOMITENTE, quien queda en libertad de vincular otros terceros con relación a la UNIDAD INMOBILIARIA de que trata el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA desde ahora con la suscripción del presente documento expresamente acepta (n) que en los eventos antes mencionados, de los RECURSOS que se encuentren a su nombre en el FIDEICOMISO RECURSOS se proceda a descontar los conceptos señalados a efectos de que sean girados a quien indique EL FIDEICOMITENTE por escrito, para lo cual EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento expresamente autoriza (n) a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS para tales propósitos.

3. Si EL FIDEICOMITENTE no ha realizado la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA en el plazo que el mismo acuerde con EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, por causas imputables únicamente al FIDEICOMITENTE, que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezcan al ánimo de no recibir la UNIDAD INMOBILIARIA por parte de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, todo lo anterior comprobable entre los mismos, EL FIDEICOMITENTE responderá frente a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA hasta el momento en que efectivamente el mismo entregue a su favor la UNIDAD INMOBILIARIA, con una suma equivalente al Interés Bancario Corriente sobre los RECURSOS efectivamente transferidos hasta ese momento al FIDEICOMISO RECURSOS por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, por cada día de retardo en dicha entrega, calculado desde el día en que conforme a lo acordado entre EL FIDEICOMITENTE y EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA debida producirse la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA.

EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA desde ahora con la suscripción del presente documento expresamente acepta (n) que en el evento antes mencionado, EL FIDEICOMITENTE podrá instruir a LA FIDUCIARIA para que con cargo a los RECURSOS que se encuentren a su nombre en el FIDEICOMISO RECURSOS, proceda a efectuar el giro de la suma que indique por escrito EL FIDEICOMITENTE en su instrucción a favor de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Igualmente aceptan expresamente, que en el evento que dicha instrucción no se imparta a LA FIDUCIARIA, la misma ni el FIDEICOMISO RECURSOS tendrán ninguna responsabilidad en relación con el giro de la suma que pueda corresponder a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA conforme a lo anteriormente señalado, por cuanto el único obligado a atender dicho concepto es EL FIDEICOMITENTE y por lo tanto es el único y exclusivo responsable por tal concepto ante EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.

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

- a. Por fuerza mayor o caso fortuito que deriven del incumplimiento de los contratistas externos o proveedores.
- b. Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas en las zonas comunes, entre otros, por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales;
- c. Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, ocasionados por demoras en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos u otra autoridad, que sean ajenas al FIDEICOMITENTE.

EL FIDEICOMITENTE,

(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA,

GONZALO WILCHES BERNAL
C.C. 94.332.273 de Palmira
Representante Legal
GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA
S.A.S

Nombre:
C.C. No.

Nombre:
C.C. No.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE TESORERÍA TORRES KOUN ETAPA IV TORRE 5

ASPECTOS RELEVANTES DEL ESQUEMA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

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

- El modelo de contrato de fiducia mercantil que será suscrito por las partes fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número 2020285943-009-000.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, o INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por LOS DESTINATARIOS DE ÁREA serán entregados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el presente contrato, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, o de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, en caso contrario.

EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato de fiducia mercantil, declara (n) conocer y aceptar el contenido antes descrito.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

FIDEICOMISO RECURSOS TORRES KOUN ETAPA IV - TORRE 5

- **GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.**, sociedad domiciliada en Bogotá, constituida conforme las leyes de la República de Colombia, mediante documento privado de fecha dieciséis (16) de septiembre de dos mil catorce (2014), inscrita el Primero (1º) de Octubre de dos mil catorce (2014) bajo el número 01872906 del libro IX, identificada con **NIT 900.777.383-5**, debidamente representada por **GONZALO WILCHES BERNAL**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.332.273 de Palmira, en su calidad de Representante Legal, sociedad que se denominará **EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)**.
- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición representante legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**;

Hemos convenido celebrar el presente contrato de fiducia mercantil que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que EL FIDEICOMITENTE se encuentra interesado en desarrollar por su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía el PROYECTO.

SEGUNDA.- Que EL FIDEICOMITENTE para llevar a cabo el PROYECTO requiere única y exclusivamente de LA FIDUCIARIA su experiencia en materia de administración de bienes, por lo cual ha considerado pertinente celebrar con la misma el presente contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo que por este documento se constituye, únicamente llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se recauden de las diferentes fuentes definidas por EL FIDEICOMITENTE, y efectuará los giros que se instruyan de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato.

TERCERA. - Que LA FIDUCIARIA ha informado a EL FIDEICOMITENTE acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente CONTRATO, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

CUARTA. - Que en virtud de las anteriores consideraciones EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, en adelante LAS PARTES, hemos convenido en suscribir el presente contrato de fiducia mercantil, el cual se registrará de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **FINANCIADOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE y/o EL FIDEICOMITENTE con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
2. **BENEFICIARIO:** Se refiere al FIDEICOMITENTE en los términos del presente documento.
3. **BIEN INMUEBLE:** Es el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 176-19868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, sobre los cual EL FIDEICOMITENTE, bajo su responsabilidad desarrollará el PROYECTO, y el cual deberá estar transferido al FIDEICOMISO LOTE como una de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
4. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la FASE PREOPERATIVA y dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado previamente por EL FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA.
5. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el acuerdo suscrito entre LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO con el único objeto de regular la forma de entregar recursos con el fin de adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil la unidad inmobiliaria que se indique en dicho acuerdo que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE, una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte de EL FIDEICOMITENTE.
6. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por el FINANCIADOR, junto con los intereses y demás costos derivados de estas, a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO para financiar el desarrollo del PROYECTO.

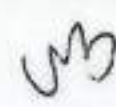
33

7. **DESTINATARIOS DE ÁREA:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.
8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente a EL FIDEICOMITENTE, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. En especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen, además de aquellas específicamente establecidas este documento.
9. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA el cual comprende la ejecución por parte de EL FIDEICOMITENTE de la construcción del PROYECTO.
10. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que EL FIDEICOMITENTE deberá llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste, todas las gestiones para iniciar las obras del PROYECTO, entre otros pero sin limitarse a la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de DESTINATARIOS DE ÁREA que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del PROYECTO. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del PROYECTO, y poder dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
11. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo durante el cual se realiza la escrituración de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO por parte del EL FIDEICOMITENTE. Las escrituras públicas serán suscritas por EL FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO.
12. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN.
13. **FIDEICOMITENTE:** Es GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S., con el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios, de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quien ejecutará por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.
14. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS TORRES KOUN ETAPA IV - TORRE 5, el cual es constituido en virtud de la celebración del presente contrato.
15. **FIDEICOMISO LOTE:** Se refiere al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TERRAZA PARK, del cual es vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,

y deberá ser propietario del BIEN INMUEBLE y posteriormente de aquellos que surjan con ocasión del desarrollo del PROYECTO.

16. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
17. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una tema presentada por EL FIDEICOMITENTE quien tendrá a cargo las obligaciones establecidas en este documento y que será independiente del FIDEICOMITENTE y/o podrá ser el mismo de las etapas anteriores sin necesidad de presentar una nueva tema, siempre y cuando mantenga las mismas calidades y requisitos exigidos al INTERVENTOR.
18. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción que EL FIDEICOMITENTE desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el BIEN INMUEBLE, y que tiene las siguientes características: Etapa IV - quinta torre del proyecto inmobiliario denominado "TORRES KOUN" constará de una (1) torre de vivienda de cinco (5) pisos, con cuarenta (40) unidades de vivienda, con un área vendible aproximada de Dos mil quinientos sesenta metros cuadrados (2.560.00 m²), más su respectiva área de parqueaderos.
- El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO que vayan en detrimento de los DESTINATARIOS DE ÁREA en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN se deberá contar con la autorización expresa y escrita del DESTINATARIO DE ÁREA que resulte afectado.
- El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.
19. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes de EL FIDEICOMITENTE; (ii) aportes de los DESTINATARIOS DE ÁREA, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que con posterioridad incrementen el FIDEICOMISO.
20. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por EL FIDEICOMITENTE bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen. Para todos los efectos, el SUPERVISOR TÉCNICO podrá ser el mismo INTERVENTOR siempre y cuando aquel cumpla con los requisitos internos establecidos por la FIDUCIARIA para ser designado como INTERVENTOR.

SEGUNDA. OBJETO - El objeto del presente contrato consiste en la constitución del FIDEICOMISO que tenga como finalidad:



1. Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar EL FIDEICOMITENTE.
2. Suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
3. Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR.
4. Girar las sumas de dinero que haya aportado al FIDEICOMISO EL FIDEICOMITENTE en los términos de este contrato, una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el FIDEICOMITENTE tendrá la obligación de legalizar ante la Fiduciaria a los 30 días siguientes de realizado los giros las mejoras e inversiones realizadas con cargo a esos recursos. La legalización mencionada deberá ser firmada por el INTERVENTOR del proyecto.
5. Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE, girar los RECURSOS del FIDEICOMISO. El INTERVENTOR certificará, a más tardar dentro del mes siguiente a la realización del GIRO por parte de la FIDUCIARIA, que el destino de los RECURSOS girados hayan sido invertidos en el PROYECTO suscribiendo para tal efecto la legalización de costos correspondiente.
6. Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE. El INTERVENTOR certificará, a más tardar dentro del mes siguiente a la realización del GIRO por parte de la FIDUCIARIA, que el destino de los RECURSOS girados hayan sido invertidos en el PROYECTO suscribiendo para tal efecto la legalización de costos correspondiente.

TERCERA. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1236 del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (1.000.000,00)** que a la fecha de la suscripción del presente documento efectúa EL FIDEICOMITENTE, se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE, LOS DESTINATARIOS DE ÁREA y frente a terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.
2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRES KOUN ETAPA IV - TORRE 3**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.
3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El PATRIMONIO AUTÓNOMO conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.

4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Los bienes que incrementen el FIDEICOMISO provienen principalmente de: (i) aportes del FIDEICOMITENTE, (ii) recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA los cuales EL FIDEICOMITENTE estima en la suma aproximada de DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS \$12.660.257.333.00), y; (iii) aquellos provenientes del CRÉDITO que se regularan con el objeto de garantizar el cierre financiero del PROYECTO de conformidad con el flujo de caja elaborado y presentado por EL FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA.

Sin perjuicio de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE podrá obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato mantendrá los recursos que reciba a cualquier título, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva.

Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la FIDUCIARIA.

5. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, EL FIDEICOMITENTE previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que EL FIDEICOMITENTE no designe a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos está facultada, por instrucción impartida por EL FIDEICOMITENTE, para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

um

6. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** EL PATRIMONIO AUTÓNOMO recibirá notificaciones en la Carrera 11 No 93 A 82 de la Ciudad de Bogotá D.C.
7. **REGISTROS CONTABLES:** EL FIDEICOMITENTE para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

CUARTA. RENDIMIENTOS. - Los rendimientos que generen los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE y los provenientes del CRÉDITO serán del FIDEICOMISO; aquellos que provengan de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán de estos durante la FASE PREOPERATIVA, y del FIDEICOMISO una vez se cumplan las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

En caso que EL FIDEICOMITENTE no logre acreditar ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán restituidos a estos por parte de la FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que dichos recursos eventualmente puedan generar. Si por el contrario, EL FIDEICOMITENTE acredita el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los rendimientos de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán del FIDEICOMISO, y en este caso, no se entenderán como un mayor valor aportado por LOS DESTINATARIOS DE ÁREA y recaudados por el FIDEICOMISO.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, el valor excedente tendrá que asumirlo EL FIDEICOMITENTE y no podrá exigirlo a los DESTINATARIOS DE ÁREA. Si los rendimientos de los recursos fueran negativos, y no se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por los DESTINATARIOS DE ÁREA.

QUINTA. BENEFICIARIOS. - Serán beneficiarios del presente contrato quienes se indican a continuación:

Será BENEFICIARIO del presente contrato única y exclusivamente el EL FIDEICOMITENTE con respecto al ciento por ciento (100%) de los RECURSOS que quedaren en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación.

SEXTA. CESIONES. - EL FIDEICOMITENTE sólo podrá ceder su posición contractual dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de los DESTINATARIOS DE ÁREA y de la FIDUCIARIA.

EL BENEFICIARIO podrá ceder sus derechos o posición contractual de BENEFICIARIO dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de LA FIDUCIARIA.

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones,

modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitidos y de los BIENES INMUEBLES, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo.

LA FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo diligencie según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción de EL FIDEICOMITENTE.

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros a EL FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten a EL FIDEICOMISO. Para el ejercicio de esta facultad EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

SÉPTIMA. VINCULACIÓN DE DESTINATARIOS DE ÁREA. -

a. VINCULACIÓN.

EL FIDEICOMITENTE conjuntamente con ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO y los DESTINATARIOS DE ÁREA, suscribirán los CONTRATOS DE VINCULACIÓN en los cuales se establecerá la unidad inmobiliaria a que tienen derecho estos últimos una vez culminado en su totalidad el PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE y que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE.

En dichos contratos deberá constar la manifestación expresa del DESTINATARIO DE ÁREA de conocer y aceptar los contratos de fiducia mercantil constitutivos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.

La calidad de DESTINATARIOS DE ÁREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito por todas las partes el CONTRATO DE VINCULACIÓN junto con sus correspondientes anexos y se haya surtido el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

um

LOS DESTINATARIOS DE ÁREA tendrán derecho a recibir exclusivamente la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, una vez cumplida la totalidad de los compromisos asumidos en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y terminado el PROYECTO por EL FIDEICOMITENTE. En virtud de lo anterior, no tendrán derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO ni están obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE.

LOS DESTINATARIOS DE ÁREA podrán ceder sus derechos derivados del CONTRATO DE VINCULACIÓN mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno de EL FIDEICOMITENTE y de LA FIDUCIARIA. Para que LA FIDUCIARIA tramite la cesión, se deberá allegar la constancia de pago de la comisión fiduciaria que se establezca en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. A su vez, el cesionario deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS DESTINATARIOS DE ÁREA no adquieren: (i) el carácter de BENEFICIARIOS en relación con los demás derechos propios de EL FIDEICOMITENTE, (ii) no participan en los excedentes del FIDEICOMISO, (iii) no tienen el derecho a intervenir en las decisiones que son propias de EL FIDEICOMITENTE y (iv) no tienen injerencia en la definición del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA será igual al valor total de los aportes que éstos hayan realizado en los términos del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO TERCERO: Bajo ninguna circunstancia los DESTINATARIOS DE ÁREA podrán entregar recursos directamente a EL FIDEICOMITENTE o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título.

b. RESPONSABILIDADES DEL FIDEICOMITENTE EN EL PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS DESTINATARIOS DE ÁREA:

En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria EL FIDEICOMITENTE será responsable de:

1. Realizar una entrevista presencial a los DESTINATARIOS DE ÁREA al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
2. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE VINCULACIÓN por los DESTINATARIOS DE ÁREA y por EL FIDEICOMITENTE y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.

3. Cotejar a todos los posibles DESTINATARIOS DE ÁREA en listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co, para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarla junto con los documentos de vinculación.

PARAGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular adquirentes a cualquier título o contrapartes a quienes se encuentren o hayan estado reportados por la Organización de Naciones Unidas (ONU), la OFAC (Office of Foreign Assets Control), en listas restrictivas, o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como las Superintendencias Financiera, de Sociedades, etc., por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

PARAGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA en caso de evidenciar que el formulario de vinculación y su documentación soporte se encuentra incompleta o incorrecta, devolverá los mismos a la sala de negocios para su corrección y complemento antes de generar la apertura del encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva en el sistema interno.

PARAGRAFO TERCERO. - LA FIDUCIARIA únicamente iniciará operaciones con los terceros que se encuentren debidamente identificados, y que hayan pasado los filtros iniciales de conocimiento de EL FIDEICOMITENTE como son el debido diligenciamiento del formulario de vinculación y adjuntando los respectivos documentos soporte de origen de fondos, con el fin de minimizar el riesgo de ingreso de recursos de potenciales DESTINATARIOS DE ÁREA cuya identificación no se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes que regulan la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

OCTAVA. FASES DEL FIDEICOMISO. - Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

1. **FASE PREOPERATIVA:** Se inicia con la firma del contrato de fiducia mercantil y finaliza cuando EL FIDEICOMITENTE acredita las siguientes CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

Condiciones jurídicas:

1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA.
2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE radique la certificación de que trata el numeral 10 de esta cláusula.

5

3. Licencia de construcción del PROYECTO vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE.
4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE en los términos de la normatividad aplicable vigente.

Condiciones económicas:

5. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada y certificada por el INTERVENTOR.
6. EL FIDEICOMITENTE deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN con la totalidad de documentación requerida, que representen como mínimo compromisos de aporte por una suma de SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (\$6.396.154.399), de los cuales se encuentren recaudador en caja como mínimo el diez por ciento (10%) .

No obstante lo anterior y toda vez que el FIDEICOMITENTE podrá realizar inversiones directamente sobre el PROYECTO y podrá adelantar total o parcialmente la obra del PROYECTO con recursos que no correspondan a los DESTINATARIOS DE ÁREA, el valor de SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (\$6.396.154.399) antes citado podrá disminuir, de tal forma que el FIDEICOMITENTE podrá acreditar la presente condición con la entrega de CONTRATOS DE VINCULACIÓN con la totalidad de documentación requerida que contengan compromisos de aporte que representen la totalidad de recursos que sean suficientes para finalizar la construcción del PROYECTO, tener cierre financiero y realizar la escrituración de las unidades inmobiliarias a favor de los DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados. El diez por ciento (10%) de recaudo indicado anteriormente se calculará sobre el valor final de los compromisos de aporte de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que resulte.

Para efectos de lo anterior los avances de obra, la factibilidad, presupuesto y flujo de caja serán actualizados y certificados por el FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR.

Los DESTINATARIOS DE ÁREA que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los DESTINATARIOS DE ÁREA que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con EL FIDEICOMITENTE y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE, ii) los DESTINATARIOS DE ÁREA que hayan suscrito CONTRATOS DE VINCULACIÓN a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los

DESTINATARIOS DE ÁREA que hayan suscrito CONTRATOS DE VINCULACIÓN como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier DESTINATARIO DE ÁREA que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE VINCULACIÓN y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

7. Que EL FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE cuente(n) con la aprobación de un CRÉDITO por parte del BANCO que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero, con base en la factibilidad y flujo de caja actualizado. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del BANCO incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del CRÉDITO, EL FIDEICOMITENTE deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los DESTINATARIOS DE ÁREA. No obstante lo anterior, no se requerirá la entrega de la carta de aprobación del CRÉDITO cuando (i) los recursos en caja del FIDEICOMISO que se encuentren aportados por los DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados y que cumplan con los requisitos de esta cláusula y los recursos en caja del FIDEICOMISO aportados por el FIDEICOMITENTE, con la instrucción irrevocable de ser destinados única y exclusivamente para el desarrollo del PROYECTO, sean como mínimo equivalentes al valor total de los costos del PROYECTO pendientes por ejecutar de acuerdo con la factibilidad y flujo de caja actualizados del mismo, certificados por el FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR, y (ii) las cuotas iniciales que se pacten en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se tengan en cuenta para decretar el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, permitan que el PROYECTO cuente con cierre financiero, de acuerdo con la factibilidad y flujo de caja actualizados que presenten el FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR.

Condiciones administrativas:

8. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al FIDEICOMISO LOTE. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.

9. Constancia de que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización

10. Certificación de EL FIDEICOMITENTE y de su contador o revisor fiscal, y del INTERVENTOR en donde conste como mínimo lo siguiente:

- Haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.
- Que con el cumplimiento de las condiciones señaladas para dar por terminada la FASE PREOPERATIVA, se cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además

um

que ninguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.

- Que el FIDEICOMITENTE cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO.

11. Designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

12. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones será de dieciocho (18) meses contados desde la fecha de firma del presente documento.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los DESTINATARIOS DE ÁREA, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los DESTINATARIOS DE ÁREA. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los DESTINATARIOS DE ÁREA manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún DESTINATARIO DE ÁREA manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Esto sin perjuicio que los DESTINATARIOS DE ÁREA soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se entere que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que EL FIDEICOMITENTE acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA de dicho evento.

2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare por parte de la FIDUCIARIA que se acreditaron las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la FASE PREOPERATIVA.

Iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, procederá a girar los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO de conformidad con el procedimiento para realizar giros establecido por la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE se obliga a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del PROYECTO so pena de quedar facultada la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO o de los DESTINATARIOS DE ÁREA.

EL FIDEICOMITENTE estima que la duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN será de aproximadamente veinticuatro (24) meses contados a partir de la finalización de la FASE PREOPERATIVA. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento en el que por circunstancias ajenas al EL FIDEICOMITENTE, que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad de EL FIDEICOMITENTE, tales como pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc. En cualquier caso EL FIDEICOMITENTE podrá requerir a los DESTINATARIOS DE ÁREA de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos por los DESTINATARIOS DE ÁREA.

3. FASE DE ESCRITURACIÓN: Una vez EL FIDEICOMITENTE conjuntamente con el INTERVENTOR certifiquen a la FIDUCIARIA la terminación a satisfacción de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se dará inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, para lo cual se requerirá que EL FIDEICOMITENTE:

1. Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del PROYECTO hasta esa fecha y que se encuentren debidamente conciliados con la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras.
2. Se haya expedido la Certificación Técnica de Ocupación del PROYECTO y que esta se encuentre protocolizada y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del BIEN INMUEBLE y de las unidades inmobiliarias resultantes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.

NOVENA. REALIZACIÓN DE GIROS. • Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por LA FIDUCIARIA para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de LA FIDUCIARIA.

1. En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, EL FIDEICOMITENTE se obliga específicamente a:

1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.

jm

2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume EL FIDEICOMITENTE por dichas operaciones.
 3. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.
 4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.
 5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.
 6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio EL FIDEICOMITENTE se obliga a informarlo de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que asuma EL FIDEICOMITENTE por el no cumplimiento de esta obligación.
2. Por ende, EL FIDEICOMITENTE será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:
1. Por el uso indebido del servicio por parte de las personas autorizadas o por EL FIDEICOMITENTE. En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
 2. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir EL FIDEICOMITENTE como consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo de EL FIDEICOMITENTE, redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.
 3. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas a EL FIDEICOMITENTE, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de LA FIDUCIARIA.
 4. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE, pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre EL FIDEICOMITENTE y dichos terceros.
 5. LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realice EL FIDEICOMITENTE a través del servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por EL FIDEICOMITENTE son su responsabilidad.
 6. LA FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a EL

FIDEICOMITENTE que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.

7. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
8. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

3. PRELACIÓN DE GIROS: Los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE se atenderán con el siguiente orden de prelación:

1. Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.
2. Gastos financieros, en el evento en que el FIDEICOMISO sea titular de un CRÉDITO por el FINANCIADOR.
3. Los demás que sean instruidos por EL FIDEICOMITENTE en los términos de este contrato.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las siguientes instrucciones:

1. Administrar los RECURSOS en los términos del presente contrato.
2. Descontar los recursos necesarios para atender la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, así como las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
3. Girar los recursos que instruya EL FIDEICOMITENTE con cargo a los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE, antes de haberse acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
4. Girar los recursos que instruya EL FIDEICOMITENTE con cargo a los recursos administrados en el presente FIDEICOMISO, una vez cumplidas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. El INTERVENTOR certificará, a más tardar dentro del mes siguiente a la realización del GIRO por parte de la FIDUCIARIA, que el destino de los RECURSOS girados hayan sido invertidos en el PROYECTO suscribiendo para tal efecto la legalización de costos correspondiente.
5. Suscribir como vocera y administradora del FIDEICOMISO los documentos requeridos para la obtención y manejo del CRÉDITO.
6. Otorgar las autorizaciones, certificaciones, poderes y documentos que tengan relación con los BIENES INMUEBLES, previa solicitud del FIDEICOMITENTE y siempre y cuando así esté estipulado en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE o en documentos anexos a éste.

um

La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO no otorgará poderes ni coadyuvancias para la consecución, modificación, prórroga o revalidación de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subroge o sustituya.

PARÁGRAFO. - En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA será EL FIDEICOMITENTE, salvo por las instrucciones de giro que se atenderán de conformidad con lo estipulado en este contrato. Las instrucciones serán acatadas por la FIDUCIARIA siempre y cuando las mismas sean acordes con el presente contrato y sean impartidas por la persona facultada para tales efectos con el lleno de requisitos legales y contractuales. Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto podrá ser desatendida por la FIDUCIARIA.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FUNCIONES DEL INTERVENTOR. - Son obligaciones de las partes y funciones del INTERVENTOR, las siguientes:

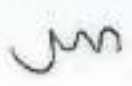
1. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE:

1. Actuar como constructor, gerente y promotor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarreen en la ejecución del mismo.
2. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
3. Ejecutar la construcción del PROYECTO conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.
4. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
5. Actuar como deudor solidario o avalista del CRÉDITO que otorgue el FINANCIADOR al FIDEICOMISO para la financiación del PROYECTO, para lo cual deberá tramitar cualquier autorización interna que requiera, en caso de no tener capacidad para endeudarse, sin la autorización de algún de sus órganos corporativos.
6. Reportar y registrar en el FIDEICOMISO LOTE, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, debidamente certificados por el INTERVENTOR.
7. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de los DESTINATARIOS DE ÁREA o del FINANCIADOR o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse al FIDEICOMISO. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el presente contrato y los CONTRATOS DE VINCULACIÓN de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de los DESTINATARIOS DE ÁREA.

8. Certificar a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
9. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
10. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socios o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
11. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar los reportes a la FIDUCIARIA, en los términos indicados en el numeral 8 anterior.
12. Constituir y mantener vigentes las pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura, al FINANCIADOR y/o al FIDEICOMISO y/o al FIDEICOMISO LOTE.
13. Entregar a la FIDUCIARIA el soporte de pago de las pólizas de seguros indicadas en este documento.
14. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
15. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT.
16. Informar a la FIDUCIARIA, el método de cálculo utilizado para determinar el avance de obra del PROYECTO, dicho informe deberá ser firmado por el INTERVENTOR y anexarse a la certificación de avance de obra señalado en el numeral 8 de la presente cláusula.
17. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO.
18. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, la Certificación Técnica de Ocupación del PROYECTO y que esta se encuentre protocolizada y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del BIEN INMUEBLE y de las unidades inmobiliarias resultantes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.

3

19. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el FIDEICOMISO no se cuente con los recursos suficientes.
20. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
21. Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en el FIDEICOMISO.
22. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del FIDEICOMITENTE.
23. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciere.
24. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.
25. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.
26. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan los DESTINATARIOS DE ÁREA y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
27. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, y las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE.

28. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se lo soliciten.
 29. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
 30. Abstenerse de utilizar el FIDEICOMISO para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.
 31. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.
 32. Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente.
 33. Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación.
 34. En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los árbitros que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.
 35. Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
 36. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al INTERVENTOR del PROYECTO.
 37. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO.
 38. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.
 39. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del PROYECTO y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.
 40. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.
- 

41. Responder, ante los DESTINATARIOS DE ÁREA, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO LOTE a favor de los DESTINATARIOS DE ÁREA, en virtud de la transferencia a estos realizada por el FIDEICOMISO LOTE.
42. Entregar a los posibles DESTINATARIOS DE ÁREA información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
43. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

2. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Constituir un patrimonio autónomo con los recursos entregados por EL FIDEICOMITENTE.
2. Recibir y administrar los RECURSOS.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que EL FIDEICOMITENTE disponga de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA.
6. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo en todas las FASES de conformidad con las normas correspondientes.
8. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del FIDEICOMITENTE o de los DESTINATARIOS DE ÁREA. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE proporcionará a la FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma EL FIDEICOMITENTE deberá suministrar los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
9. Llevar un registro de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA como acreedores beneficiarios.

10. Avisar a EL FIDEICOMITENTE cualquier imprevisto o alteración grave que hiere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para mitigar los daños.
11. Facilitar al FIDEICOMITENTE el ejercicio de su derecho de información.
12. Como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, suscriba las escrituras de transferencia de dominio a título de beneficio que den cumplimiento a los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
13. Pedir instrucciones a EL FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del Contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE.
15. Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante EL FIDEICOMITENTE o LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, y por tanto las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o LOS DESTINATARIOS DE ÁREA o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones EL FIDEICOMITENTE ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte EL FIDEICOMITENTE.

La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, EL FIDEICOMITENTE, con la suscripción del presente contrato y los DESTINATARIOS DE ÁREA, con la suscripción de los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN, declaran que aceptan, conocen y entienden que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

3. FUNCIONES DEL INTERVENTOR:

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR independiente del constructor, que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de Interventoría será suscrito por EL FIDEICOMITENTE por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2.090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, EL INTERVENTOR deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a EL FIDEICOMITENTE:

1. Certificar la realización del GIRO instruido por EL FIDEICOMITENTE y las cuentas de obra presentadas por este último a más tardar dentro del mes siguiente a su realización por parte de la FIDUCIARIA, certificando que el destino de los RECURSOS girados hayan sido invertidos en el PROYECTO suscribiendo para tal efecto la legalización de costos correspondiente.
2. Certificar el presupuesto y el flujo de caja definitivo del proyecto, para acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
3. Certificar a la fiduciaria la terminación a satisfacción de la construcción del PROYECTO.
4. Aprobar las cuentas de obra presentadas por el FIDEICOMITENTE, a fin de que la fiduciaria como vocera del fideicomiso respectivo pueda hacer los giros para su cancelación.
5. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del proyecto, y con la debida oportunidad.
6. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
7. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
8. Ejercer funciones de auditoría sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
9. Enviar un informe por escrito al EL FIDEICOMITENTE, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
10. Enviar un Informe por escrito a la fiduciaria cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE.
11. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra y remitirlo a la Fiduciaria dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes. El informe registrará, tanto los avances como atrasos

de la programación del desarrollo de obra en su parte física y financiera. Cuando el profesional encargado de las labores de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará en el documento.

12. Suscribir y remitir junto con EL FIDEICOMITENTE, el informe respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
13. Remitir los informes que sean solicitados por la fiduciaria.
14. Desempeñar todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

EL FIDEICOMITENTE se asegurará que en el contrato que suscriba con EL INTERVENTOR, quede la previsión de que este conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LAS PARTES. - Son derechos de las partes, los siguientes:

1. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Cobrar a EL FIDEICOMITENTE la remuneración señalada en este contrato.
2. Exigir a EL FIDEICOMITENTE el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
3. Exigir a EL FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Exigir a EL FIDEICOMITENTE el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los BIENES INMUEBLES, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Los demás que se deriven del presente contrato.

2. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO:

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.

um

2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del FIDEICOMISO.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DEL FIDEICOMISO. - Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal; al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de EL FIDEICOMITENTE, para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerarán como gastos, incluyendo pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. (cuando existan recursos líquidos en el fideicomiso)
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querrelas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir

pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de EL FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. EL FIDEICOMITENTE autoriza a que, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pueda descontar la comisión del FIDEICOMISO LOTE. Este descuento podrá hacerse durante la FASE PREOPERATIVA con cargo a los recursos que hayan sido aportados por el FIDEICOMITENTE y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y ESCRITURACIÓN con cargo a los RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de que el FIDEICOMISO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a LA FIDUCIARIA, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE, por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO para el pago de las comisiones fiduciarias, EL FIDEICOMITENTE instruye que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a EL FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de que se pudiera facturar al FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

1. Una comisión de estructuración equivalente a **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000)** pagaderos por una sola vez a la firma del presente contrato.

3

2. Durante la **FASE PREOPERATIVA**, LA **FIDUCIARIA** tendrá derecho a una comisión equivalente a **UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV)** pagaderos mensualmente durante la vigencia de dicha etapa, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, independientemente de si se emite o no factura por parte de la **FIDUCIARIA**.
3. Durante la vigencia de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y hasta su culminación, LA **FIDUCIARIA** tendrá derecho a una comisión mensual equivalente a **DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$2.379.552,86 M/cte.)**, la cual deberá cancelarse dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, independientemente de si se emite o no factura por parte de la **FIDUCIARIA**. Esta comisión se pagará con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** ya falta de estos, será pagada por **EL FIDEICOMITENTE**.

En ningún caso la comisión mensual que debe cancelar **EL FIDEICOMITENTE** en la **FASE DE CONSTRUCCION** podrá superar o ser inferior al **CERO PUNTO TREINTA Y OCHO POR CIENTO (0.38%)** del valor de las ventas totales del proyecto.
4. En el evento en que llegaran a quedar unidades inmobiliarias en el **FIDEICOMISO** posterior a la terminación de la fase de escrituración, que no se hayan comercializado por parte del **FIDEICOMITENTE**, LA **FIDUCIARIA** tendrá derecho a una comisión mensual hasta la liquidación del **FIDEICOMISO** equivalente a **MEDIO SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (0.5 SMMLV)**.
5. Por cada modificación al presente contrato y cesión de participaciones fiduciarias y de derechos de beneficio de área, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, tendrá derecho a una comisión equivalente a **MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1/2 SMMLV)**, pagaderos como requisito para hacer la modificación o cesión respectiva.
6. Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a la remuneración señalada en el reglamento de dicho fondo de inversión colectiva, el cual **EL FIDEICOMITENTE** declara conocer y aceptar con la suscripción del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la **FIDUCIARIA** el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la **FIDUCIARIA** que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la **FIDUCIARIA** ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre el **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de EL FIDEICOMITENTE y/o del FIDEICOMISO las comisiones que surjan por la gestión del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE y éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL FIDEICOMITENTE instruye mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA al EL FIDEICOMITENTE éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE y EL FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico contabilidadgrupods@gmail.com. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a EL FIDEICOMITENTE del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA QUINTA. DURACIÓN. - El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del PROYECTO.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;

3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - a. El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - b. Por el incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT, o al realizarlo se determine que EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO asume desde ahora la responsabilidad que acarrearla la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
 - c. Por la inclusión de EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO en cualquier lista restrictiva incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
 - d. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA.
 - e. Por el incumplimiento reiterado por parte de EL FIDEICOMITENTE de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
 - f. Por decretarse con respecto al EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
 - g. Por la imposibilidad de localizar al EL FIDEICOMITENTE y/o al BENEFICIARIO siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
 - h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que EL FIDEICOMITENTE no podrá terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la FIDUCIARIA y de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA cuando se afecten los derechos que éstos adquieran en virtud de la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN. - El presente contrato podrá ser modificado mediante otro(s) suscrito(s) entre la FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE y el BENEFICARIO teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados, o si existieren DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, no será necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de los DESTINATARIOS DE ÁREA a la modificación realizada al contrato de fiducia. Los DESTINATARIOS DE ÁREA que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA se requerirá la aprobación expresa de éstos.

PARÁGRAFO. - Se entenderá que se afectan los derechos de LOS DESTINATARIOS DE ÁREAS, en los siguientes casos: (i) cuando se pretenda modificar el PROYECTO en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a los DESTINATARIOS DE ÁREA, si se hace mención de las mismas en el presente contrato, (ii) cuando se pretenda el cambio de naturaleza o de estructura del PROYECTO en los siguientes eventos: a) cambiar de VIS a no VIS o viceversa; b) cambiar de un proyecto comercial (locales - oficinas) a vivienda o viceversa; c) cambiar el número de niveles del PROYECTO cuando dicho cambio implique para los DESTINATARIOS DE ÁREA un mayor valor a entregar del inicialmente establecido en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN; d) cuando se divida la construcción del PROYECTO en etapas o viceversa; (iv) cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar al EL FIDEICOMITENTE, y (v) cuando se pretenda modificar la cláusula de obligaciones del FIDEICOMITENTE y/o de la FIDUCIARIA, salvo que se trate de una modificación solicitada para la financiación del PROYECTO y/o que verse sobre obligaciones ya pactadas a cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o de la FIDUCIARIA y cuyo propósito sea precisar el alcance de las mismas.

DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMITENTE deberán cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes. Sin perjuicio de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE de común acuerdo entre la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE podrán fijar un plazo adicional.
2. EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.

um

3. LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de EL FIDEICOMITENTE, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.
4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante esta etapa, la FIDUCIARIA sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización de EL FIDEICOMITENTE, o este no proceda con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al EL FIDEICOMITENTE, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE según corresponda, o (ii) En el evento que EL FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

VIGÉSIMA. GESTION DE RIESGO. - Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

- **RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso

humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

- **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

- **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

VIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional

VIGÉSIMA SEGUNDA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACIÓN. - EL FIDEICOMITENTE se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse sobre los inmuebles del FIDEICOMISO LOTE, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo de EL FIDEICOMITENTE tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que al logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE, previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de EL FIDEICOMITENTE realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, EL FIDEICOMITENTE no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del FIDEICOMITENTE o de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA.

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

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

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

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

VIGÉSIMA CUARTA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo

Um

referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

VIGÉSIMA QUINTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA. - Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quien tengan la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios al igual que los DESTINATARIOS DE ÁREA podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: <http://www.superfinanciera.gov.co>

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios del FIDEICOMISO se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA OCTAVA. DECLARACIÓN POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE. - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias al FIDEICOMITENTE en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que EL FIDEICOMITENTE es el único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior EL FIDEICOMITENTE se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en el evento de ser

requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE. - EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente documento declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los DESTINATARIOS DE ÁREA y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE.
10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.
11. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la

suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

12. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
13. **CAPACIDAD:** Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
14. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
15. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
16. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
17. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
18. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

TRIGÉSIMA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, así como los contratos de vinculación que se suscriben con LOS DESTINATARIOS DE ÁREA son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE.

TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTO DE INTERÉS.

1. Pervia realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.
2. El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino al EL FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos..

TRIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

EL FIDEICOMITENTE:

Dirección: Calle 185 No. 45-03 Of 720-721 Plaza Brasil – Centro Comercial Santafé de Bogotá D.C.

Teléfono: 7435511

Correo: dirjuridica@arquitecturaymercadeo.com

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Carrera 11 No 93 A 82 de la Ciudad de Bogotá D.C.

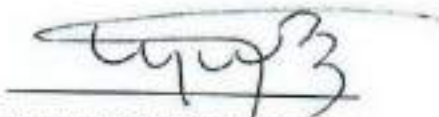
Teléfono: 6915090

Correo Electrónico: notjudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO: Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

El presente contrato se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (02) ejemplares de igual tenor y valor probatorio a los ____ (22) días del mes de febrero de dos mil veintidós (2.022).

EL FIDEICOMITENTE



GONZALO WILCHES BERNAL

C.C. 94.332.273 de Palmira

Representante Legal

GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.

LA FIDUCIARIA



ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO

C.C. 1.010.196.834 de Bogotá DC.

Representante Legal

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Alcaldía Municipal de Cajicá

RESOLUCIÓN Nº PAR..... DE 2018

(22 AGO 2018)

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO TERRAZAS DE FONTANA"

El Secretario de Planeación del municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1987, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que con fecha 19 DE DICIEMBRE DE 2017, el señor MIGUEL ANGEL TAMAYO RODRIGUEZ, identificado con cédula de Ciudadanía No 80.100.743 de Bogotá, actuando como apoderado, radicó en legal y debida forma ante este despacho solicitud de **LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO "TERRAZAS DE FONTANA"**, radicado bajo el número 23126-0-17-0095, supuesto del predio ubicado en el la VEREDA CALAHORRA - LOTE 37 PARCELACIÓN BUENASUERTE, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-19980 y número catastral 90-00-0004-0278-000 de propiedad de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRAZA PARK con NIT 905.012.621-0 cuya participación recae en la sociedad LG INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S con NIT 900.412.415-8 representada legalmente por el señor BONZALO WICHES BERNAL identificado con Cédula de Ciudadanía No. 94.332.273 de PALMIRA.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1987, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PROT del Municipio de Cajicá.

Que según el Acuerdo 10 del 21 de diciembre de 2014, *Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2006*, el proyecto se encuentra en suelo RURAL SUBURBANO, Actividad CORREDOR VIAL SUBURBANO.

Que se encuentra adelantada la publicación de la foja valla de inicio del trámite conforme al radicado del 19 de diciembre de 2017, así mismo obra en el trámite administrativo la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados con fecha de notificación 01 de febrero de 2018.

Que el solicitante allegó la respectiva viabilidad de servicios públicos expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá según HPC-VSP-010-2017 del 07 de diciembre de 2017, mediante la cual se OTORGO VIABILIDAD AL PROYECTO bajo las siguientes condiciones:

- OBRA A REALIZARSE: Vivienda y Comercio.
- N° DE UNIDADES: Diecinueve (20) unidades de vivienda y diecinueve (20) metros de negocio.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Alcaldía Municipal de Bogotá

La viabilidad de terrenos cuando sea una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de la aprobación, 07 de diciembre de 2017 y solo en virtud para el número de unidades, con y áreas de acceso. En caso de presentarse algún tratamiento en estas cantidades o cambio de uso, deberá realizar un nuevo informe de viabilidad de viabilidad.

Que el proyecto fue el resultado de una de las actuaciones y comunicaciones No 001 del 02 de febrero de 2018 por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación, la cual fue debidamente notificada al propietario, el señor MIGUEL ANGEL YAMAYO RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No 96.104.342 de Bogotá el día 18 de febrero de 2018.

Que con visto de fecha 19 de abril de 2018 se procedió a realizar la respuesta al acta de observaciones y cuestionamientos No 001 por parte del subdirector, siendo cumplimiento total a la misma.

Que la propuesta hecha por el solicitante de terreno al cumplimiento de la exigencia por concepto de cesión tipo A, fue presentada ante el Comité de Planeación en su sesión No. 3 de 2018, donde se aprobó recibir a manera de compensación en dinero, la correspondiente a 1003.448 m², y una franja de terreno como parte de la configuración de la vía principal de entrada al sector Buitragos, de 5,33 mts de ancho por 70,1 mts de frente y con un área de 377.26 m² que completan el total del 20% de cesión tipo A exigido por la norma.

Que según comunicado AMC-SAOER-0016-2018 del 02 de julio de 2018, existe un vallado que discurre por la parte norte del predio y que pertenece a la red de vallados del municipio que son de interés común según el decreto 047 del 6 de julio de 2017.

Que según la visita realizada al predio 96-08-0004-0220-000 por una secretaria el día 10 de agosto de 2018, por solicitud del interesado, se constata que el vallado arriba mencionado se localiza en su totalidad en el predio 96-08-0004-0220-000 con el cual colinda por el costado norte y sobre el mismo explotando un lote de 5 hectáreas con el presente trámite, donde no podrá hacer ningún tipo de modificación.

Que según la Constitución Política de 1991, Leyes 69 de 1990, la ley 388 de 1997 en sus artículos del 73 al 90, el Acuerdo 18 de 2014 en los Artículos 160 a 166, hacen referencia a la Participación en PLUSVALÍA de los predios sobre los cuales existen hechos generadores de la misma, en el presente caso se debe tener en cuenta la situación del predio, situación en la cual se encuentra el predio objeto de la solicitud de licencia, quedando en principio obligado al titular de la licencia a pagar a cualquier tipo de valor en el momento que sea generado.

Que en concordancia con lo anterior, es necesario señalar lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 en relación con la participación en plusvalía para no hacer exigible su pago en el presente trámite que expone.

Vallado 2.2.6 1.2. Participación en plusvalía.

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente solo se tendrá en cuenta el aumento real de áreas construidas destinados a un uso más



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Alcaldía Municipal de Cajalá

rematán o con mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística."

Que la anterior está en concordancia con el artículo 2.2.5.6.8.2 párrafo 3 del Decreto 1077 de 2013 que establece:

"Párrafo 3.- El pago de la participación en plusvalía solo será exigible cuando la liquidación esté sujeta en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En trámites de licencias urbanísticas, el pago del tributo solo es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía..."

Que de acuerdo a lo antes señalado, en el presente trámite no es exigible la participación en plusvalía por no encontrarse inscrita en el folio de matrícula, lo cual no impide que la misma sea exigible en el momento que se presente alguna de las situaciones consagradas en el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio que su exigibilidad se pueda efectuar en un momento posterior a la expedición de la presente licencia, una vez se culmine el proceso de notificación del Decreto 77 del 30 de Diciembre de 2015.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 15 de 2014, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de NOVENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS mltas. (\$ 93.384.000.00), según liquidación N° 0063 del 26 de marzo de 2014.

Que según Radica de caja No. 3018000147 de fecha 22 de junio de 2016, se canceló el impuesto de Delineación y Construcción por la suma de NOVENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS mltas. (\$ 93.383.000.00)

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO "TERRAZAS DE FONTANA", ubicado bajo el número 25126-0-17-0695, respecto del predio ubicado en el VEREDA CALAMORRA - LOTE 57 PARCELACIÓN BUENASUERTE, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-19860 y número catastral 00-00-0004-0278-400 de propiedad de ACCION SOCIEDAD FIJUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDECOMISO TERRAZA PARK con NIT 805.019.021-0 cuya participación recae en la sociedad LG INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S con NIT 800.412.418-6 representada legalmente por el señor GONZALO WILCHES BERNAL, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 94.332.273 de PALMIRA.

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Alcaldía Municipal de Chaparral

1. Vigencia: VERIFICATIVA (✓) o de nuevo emisor o por de la adjudicación de la presente Resolución.
2. La solicitud de permiso deberá presentarse dentro del marco de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.
3. Cautión: Sí o No al pago del proyecto.

VALOR		MONEDA ACEPTADA Y COMERCIO	
DESCRIPCIÓN	VALOR	MON	
ÁREA LOTE			10.928,64
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	100%		1.279,59
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	100%		26.302,46
TOTAL DE MONEDA			
VIVIENDA			0
COMERCIO			0
PROYECTO VERIFICADOR DE FORMAS			
Cálculo de Área de Área			
Descripción	MON	MON	
Área bruta del predio	100%		10.928,64
ÁREA ÚTIL			
Etapas de Construcción 1	40,40%		7.594,77
Etapas de Construcción 2	10,40%		2.026,18
Etapas de Construcción 3	98,40%		9.940,32
Total Área Útil	96,90%		10.551,27
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN			
Construcción Tipo A	1,40%		300,00
Total Área de Construcción	1,40%		300,00
CONSTRUCCIÓN TIPO A - CONSTRUCCIÓN	100%		3.000,00
CONSTRUCCIÓN TIPO A - CONSTRUCCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	10,40%		1.000,00
CANTIDAD DE MONEDAS			
LOTE GENERAL	M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15		
CONSTRUCCIÓN TIPO A	M1-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15		
Etapas de Construcción 1	M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15		
Etapas de Construcción 2	M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15		
Etapas de Construcción 3	M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15		
NÚMERO DE MONEDAS DE MONEDAS			
COMERCIO	200.000		

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Alcaldía Municipal de Cajicá

CERRAMIENTO EN MALLA ESTABONADA (ML)			
DESDE	HASTA	LONGITUD	TOTAL
M1	M2	156	
M2	M3	70	
M3	M4	156,25	
			382,25 ML
CERRAMIENTO CERRANTE VERDE			
M4	M1	70	70 ML
DEMOLICIÓN TOTAL			752 M2

MATERIALES DEL CERRAMIENTO:

Asfalto en concreto 0,25 cm
Malla Estabonada 1.00 m

ALTURA DEL CERRAMIENTO: 2.00 ML.

4. Responsable de planos: la arquitecta **LUISA FERNANDA BERNAL VARELA**, identificada con cédula de ciudadanía No 35.400.824 de USAQUÉN y tarjeta profesional No. 28700-01169.

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente a la cesión tipo A que hace parte de la presente licencia, corresponde a la franja de terreno alineada en el plano No. U-401, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución. Dicha área corresponde a 377,25 m² y un área de 1808,46 m² para compensar en dinero de acuerdo con la norma establecida por el artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014.

ARTÍCULO 133. CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, DOTACIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES. Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación con destino a zona medianeras en suelo rural suburbano, actividad vivienda y/o desarrollos por parcelación y construcción dotacionales, urbanizables, de servicios y recreacionales, en suelo rural suburbano actividad comercio vital, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A, es decir, con destino a espacio público, en una proporción equivalente al 20%, como mínimo, del área neta. En suelo rural suburbano industrial serán del 20%. En suelo rural serán del 20% para usos de vivienda campestre.

Parágrafo Primero: En las áreas de actividad de Comercio Vital, dentro del suelo rural suburbano, las Cesiones Tipo A incluirán, entre otros componentes, las franjas de alineamiento y los centros de desarrollo, asignados en las numeraciones 1 y 2 del Artículo 11 del Decreto 3600 de 2007.

Parágrafo Segundo: Las áreas de cesión obligatoria a Cesión Tipo A con destino a vías y espacio público, aplicables a proyectos desarrollados en suelo rural suburbano, no podrán ser compensadas en dinero, al parcelar, ser pagadas por otros inmuebles, únicamente estas



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Alcaldía Municipal de Bogotá

deberán ser devueltos por adelantado como requisito para ser recibidos por la administración municipal.

Parágrafo. Tercero: Las obras de cambio obligatorio a Densidad Tipo A, desarrolladas en las zonas de influencia en las proximidades de las vías, podrán ser compensadas en dinero por las dotaciones que podrán adoptar las medidas de mitigación como espacios públicos en la zona de desarrollo.

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y DESARROLLADOR RESPONSABLE.

Se determinan las siguientes obligaciones que deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente licitación y los cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por parcelación:

- a. Garantizar las obras de forma tal que no pongan en peligro la integridad y seguridad de las personas, así como la tranquilidad de los vecinos y edificaciones vecinas y de los derechos constitucionales del Estado público.
- b. Ejecutar las obras de urbanización con mitigación a los planes aprobados, o incorporar y entregar adelantados de todas las áreas públicas objeto de acción gestada en la Escritura pública de la urbanización, apreciando que ésta acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo N°18 de 2014 de Bogotá (1001).
- c. Ceder a cargo del desarrollador responsable de la urbanización, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a las normas y diseños aprobados por los entes de servicio público domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.
- d. Mantener en la obra la libertad y los planes aprobados y mitigación cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- e. Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, reglamentarias y de construcción definidas para dicho caso, dando cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.
- f. De conformidad con lo establecido por el artículo 2.3.3.1.4.9 del Decreto 1677 de 2016 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante todo, y mantenerlo durante el periodo de ejecución de obras que cumpla con las dimensiones establecidas en el dicho artículo, colocado en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga inicio o fin o el desarrollo o construcción objeto de la licencia.
- g. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal competente Inspección de Policía, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tráfico, la cual debe incluir estrategias, alternativas y actividades necesarias para mitigar el impacto generado a las condiciones habituales de movilidad y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha propuesta de Plan de Manejo de Tráfico debe estar de acuerdo con lo establecido en la Ley 759 de 2002, la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y acabados de construcción que sean requeridos en las normas de construcción cuando residencie, cuando haya lugar a los mismos conforme a las disposiciones legales.
- i. Instalar los equipos, sistemas o complementos de bajo consumo de agua, edificaciones en la ley 373 de 1997 o las normas que la modifiquen, modifiquen o sustituyan.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Alcaldía Municipal de Cajitá

- l. El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones que se deriven de esta y responderá por los perjuicios probados causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- k. Del cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.
- l. Obtener de las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales aquellos permisos o autorizaciones que sean requeridos para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización con el otorgamiento de la presente licencia.
- m. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de saneamiento de inmuebles, entre otras.
- n. Cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD aquí autorizadas, en las técnicas señaladas en la Resolución No 472 del 26 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
- o. Solicitar ante la Autoridad Ambiental competente el correspondiente permiso para Aprovechamiento Forestal Aislado, previo a la ejecución de las obras de construcción.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría de Movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La incumplimiento de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, la cual será sancionada de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997, ley 410 de 2003 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO QUINTO. DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

El derecho a ejecutar la licencia en la forma prevista en el plano oficial de la parcelación. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar ventas del proyecto respectivo, al fueren procedentes, previa cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 2419 de 2012.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal, conforme a las normas vigentes sobre la materia, en caso de ser procedente.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las normas respectivas. En donde que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO SEXTO: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de casetas y componentes temporales, salas de visita, edificaciones modelo temporales, los cuales deben ser construidos dentro del paramento de construcción y retirados una vez estén finalizadas las obras de urbanismo.

ARTÍCULO SEPTIMO: En concordancia con el Decreto 1077 de 2016 la expedición de la presente licencia no implica prelación alguna sobre los linderos del predio ni sobre la titularidad de su corriente ni sobre las características de su posesión.





SECRETARIA DE PLANEACION
Alcaldía Municipal de Cajal

SECRETARIA DE PLANEACION
ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJAL
REGISTRACION PERSONAL

En Cajal, los 23 días de Agosto de 2018

Nombre: Des- 445/2018

de fecha: 22/ Agosto/2018

Miguel Angel Tamayo

80.100.743 de Bogotá

737.

Cmte





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° ON 748 DE 2019

(13 NOV 2019)

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PARA EL PROYECTO TORRES KOUN".

El Secretario de Planeación del municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que con fecha 15 DE NOVIEMBRE DE 2018, el señor MIGUEL ANGEL TAMAYO RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No 80.100.743 de Bogotá, actuando como apoderado, radicó en legal y debida forma ante este despacho solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PARA EL PROYECTO "TORRES KOUN"**, radicado bajo el número 25126-0-18-0573, respecto del predio ubicado en el la VEREDA CALAHORRA - LOTE 37 PARCELACIÓN BUENASUERTE, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 176-19868 y número catastral 00-00-0004-0278-000 de propiedad de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRAZA PARK con NIT 805.012.521-0 cuya participación recae en la sociedad LG INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S con NIT 900.412.415-6 representada legalmente por el señor GONZALO WILCHES BERNAL identificado con Cédula de ciudadanía No. 94.332.273 de PALMIRA.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 05 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo RURAL, Actividad CORREDOR VIAL SUBURBANO.

Que se encuentra acreditada la publicación de la foto de la valla de inicio del trámite conforme a radicación del 27 de junio de 2019, asimismo obra en el trámite administrativo la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados con fecha de elaboración 03 de diciembre de 2018 y fecha de notificación 04 de diciembre de 2018.

Que el día 27 DE JUNIO DE 2016 el solicitante allegó la respectiva disponibilidad de servicios públicos expedida por la EPC N° EPC-VSP-019-2017. Que la disponibilidad anteriormente nombrada fue expedida el día 26 de junio de 2019 donde **SE OTORGO VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS AL PROYECTO** bajo las siguientes condiciones:

- **OBRA A REALIZARSE:** Vivienda y Comercio
- **N° DE UNIDADES:** Dieciséis (200) unidades de vivienda, dieciséis (200) metros de comercio y una (1) zona común.

Teléfono: 01 (57) (0) 2547 1111 - 01 (57) (0) 2547 1111 FAX: 01 (57) (0) 2547 1111
Dirección: Calle 2 (N° 100) CAJICÁ - CUNDINAMARCA
C.C. 0004-0004-0004-0004



**ESTAMOS CUMPLIENDO
ESTAMOS VIVIENDO
CAJICÁ NUESTRO CUNDINAMARCA**



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECCIÓN DE TRÁMITE Y DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

La viabilidad de servicios cuenta con una vigencia de dos (2) años y sólo es válida para el número de unidades y áreas descritas. En caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales.

Que para el predio identificado con número catastral 50-00-0004-0278-000 mediante RESOLUCIÓN N° PARC 0495 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 se otorgó una LICENCIA DE PARCELACION Y CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO TERRAZAS DE FONTANA.

Que el presente trámite fue objeto de acta de observaciones y correcciones No 053 de fecha 11 de febrero de 2019 por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación, la cual fue debidamente notificada al apoderado, señor MIGUEL ANGEL TAMAYO RODRIGUEZ, identificado con cédula de Ciudadanía No 30.100.743 de Bogotá.

Que mediante anexo realizado mediante radicado N° 14516 de fecha 03 DE JULIO DE 2019 al trámite N° 25125-0-18-0573, se da respuesta definitiva al acta de observaciones y correcciones.

El predio objeto de licencia se encuentra ubicado en suelo rural comedor del suburbano, cuya norma según el acuerdo 16 de 2014 permite construcciones hasta 5 pisos en vivienda agrupada multifamiliar conforme a la ficha NUG-RS-05, motivo por el cual el proyecto respecto a la altura se encuentra dentro de la norma urbanística autorizada, así mismo la densidad está determinada por los índices de ocupación del terreno por ciento (30%) del área neta urbanizable y el índice de construcción del ciento cincuenta por ciento (150%) del área neta urbanizable.

En relación con los aspectos de seguridad, salubridad, estética y demás relacionados con la ejecución de las obras, estas obligaciones serán impuestas al titular de la licencia en la parte resolutoria del presente acto administrativo y en forma especial la de suscribir las actas de vecindad en forma previa al inicio de las obras de construcción cuando se surta dicho trámite y se obtenga la respectiva licencia de construcción.

Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría de Movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

Que es necesario señalar que el proyecto debe cumplir con la obligación de cesión a título gratuito a favor del municipio, en cumplimiento del artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 por el cual se adoptó la Revisión General del PBOI, cesión que se ha planteado parte en el sitio conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2016 y otra parte compensar en dinero por una área equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio correspondiente a 2185,728 m2 cediendo en sitio un área de 377,28 m2 y generando un área restante a compensar en dinero equivalente a 1808,448 m2.

Que adjunto al presente trámite 25125-0-18-0573, el solicitante presenta un Contrato de Fianza Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos en relación con el pago con obras de la participación en plusvalía, suscrito por los adores el 10 de octubre de 2019 y por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A el 16 de octubre de 2019. Adicional se adjunta la

Se adjunta el presente trámite al expediente 25125-0-18-0573
 Expediente 25125-0-18-0573
 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A



ESTAMOS
 CUMPLIENDO
 ESTAMOS
 VIVIENDO
 CALICA
 NUESTRO
 COMPROMISO



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

PROCESO DE LICENCIACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE MODIFICACIÓN DE CERRAMIENTOS Y OBRAS NUEVAS USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PARA EL PROYECTO "TORRES KOUN"

- certificación de la fiduciaria, donde se certifica el ingreso por concepto de Plusvalía por valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS m/cda. (\$ 200.000.000.00) provenientes del Grupo Desarrollador de la Sabana S.A.S.

- Que el saldo por concepto de plusvalía correspondiente a la suma de CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL PESOS m/cda. (\$ 41.717.000.00), según acuerdo de pago con la Secretaría de Hacienda, para ser realizada en efectivo a favor del municipio el día 30 de noviembre de 2019, según el recibo de pago No. 201990115 de fecha 08 de noviembre de 2019, el cual es aportado al expediente 25126-0-18-0573 con los anteriores documentos, como soporte de la obligación total de la participación en plusvalía.

- Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 05 de 2018, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS m/cda. (\$ 858.367.000.00), según liquidación N° 0250 de fecha 25 de julio de 2019.

- Que según Paz y Saiva de fecha 29 de octubre de 2019, expedido por la Secretaría de Hacienda, se certifica dos (2) pagos por concepto de Impuesto de Delineación y Construcción, así: la suma de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS m/cda. (\$429.183.800.00) realizada al banco DAVIVIENDA según factura No. 2019000302 del 04 de octubre de 2019; la suma de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS m/cda. (\$429.183.800.00) realizada al banco BBVA según factura No. 2019000332 del 25 de octubre de 2019.

- En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

- ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD MODIFICACIÓN CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PARA EL PROYECTO "TORRES KOUN", radicado bajo el número 25126-0-18-0573, respecto del predio ubicado en el la VEREDA CALAHORRA - LOTE 37 PARCELACIÓN BUENASUERTE, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 178-19868 y número catastral 00-00-0004-0275-000 de propiedad de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO TERRAZA PARK con NIT 805.012.521-0 cuya participación recaer en la sociedad LG INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S con NIT 900.412.415-6 representada legalmente por el señor GONZALO WILCHES BERNAL identificado con Cédula de Ciudadanía No. 94.332.273 de PALMIRA.

- PARAGRAFO: Se tendrá como constructor responsable al ingeniero OSCAR HERNÁNDEZ BAUTISTA RUBIANO, identificado con cédula de Ciudadanía No 7.174.613 de Tunja y con matrícula profesional N° 15202102711 y el proyecto deberá contar con un supervisor técnico independiente en los términos y para los fines establecidos en la ley 1795 de 2018, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:





1. Vigencia: VENTICUATRO (24) meses contados a partir de la ejecución de la presente Resolución.
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los quince (15) días de vigencia de la presente Resolución.
3. Cantidad de planes arquitectónicos: 1/3, 2/3, 3/3, 4/3, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3.
4. Características básicas del proyecto:

CLUSTRO DE AREAS COMERCIAIS

C	2011-12-15	2011-12-15
---	------------	------------

TOTAL (CONSTRUC) AREA 6100000	13,428.36
-------------------------------	-----------

DISTRIBUCION DE APARTAMENTOS POR AREA

TOTAL AREA CONSTRUIDA VENCIBLE APARTAMENTOS	13029.20
---	----------

 UNIVERSITÄT BAMBERG UNIVERSITÄT BAMBERG UNIVERSITÄT BAMBERG	UNIVERSITÄT BAMBERG UNIVERSITÄT BAMBERG UNIVERSITÄT BAMBERG	UNIVERSITÄT BAMBERG UNIVERSITÄT BAMBERG UNIVERSITÄT BAMBERG
---	---	---



ESTAMOS
CUMPLIENDO
NUESTROS
MISIONES



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO, Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMESTICOS
CALLE 100 No. 100-100, CAJICÁ, CUNDINAMARCA, COLOMBIA

5. Responsable de planos: arquitecta LUISA FERNANDA BERNAL VARELA, identificada con cédula de Ciudadanía No 15.480.534 de USAGUÉN y licencia profesional No. 25700-01159.

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

- **Sismo resistencia:** El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto en los proyectos arquitectónicos que se diseñen el proyecto aprobado mediante la presente Resolución, se debe dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia establecidas en el decreto 076 de 19 de marzo de 2010, por medio del cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10, modificado por el decreto 2525 de 2010.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies harto de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel local y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del Municipio.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (sanitarios contra incendio, seguridad, confort, así como los de otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y tinas) son responsabilidad del constructor.
- **Reglamento técnico de Instalaciones Eléctricas:** Normas respondidas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde existan líneas de energía de alta, media y baja tensión.

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE:

Se determinan las siguientes obligaciones las cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y las cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por parcelación.

- a. Ejecutar las obras de forma tal que garantice la coherencia y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Ejecutar las obras de urbanismo con sujeción a los planos aprobados, e incorporar y entregar debidamente dotadas las áreas públicas objeto de cesión gratuita en la Escritura pública de la urbanización, expresando que éste acto implica acción gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo N° 16 de 2014 de Cajicá (POT).
- c. Queda a cargo del urbanizador responsable de la urbanización, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 143 de 1994 y sus decretos reglamentarios.
- d. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Teléfono: 01 (57) 310 21000 - 310 21001
Correo Electrónico: SECRETARIA@CAJICA.COLOMBIA
Código de Barras: 310000



**ESTAMOS
CUMPLIENDO
ESTAMOS
VIVIENDO
CAJICA
MUNICIPIO
CUNDINAMARCA**



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE LA CIUDAD DE ZIPAQUIRÁ

- e. Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, dando cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.
- f. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.8.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante toda, y mantenerlo durante el término de ejecución de éstas, que cumpla con las dimensiones establecidas en el citado artículo, instalado en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de la licencia.
- g. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal competente Inspección de Policía, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tránsito, la cual debe incluir estrategias, alternativas y actividades necesarias para minimizar el impacto generado a las condiciones habituales de movilización y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha propuesta de verá tener en cuenta lo establecido en la Ley 768 de 2002, la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que sean señalados en las normas de construcción mismo resistente, cuando haya lugar a los mismos conforme a las disposiciones legales.
- i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- j. Una vez concluidas las obras debe tramitar el certificado de permiso de ocupación de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.8.1.4.1 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, con el fin de verificar la ejecución del proyecto.
- k. El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones que se deriven de ésta y responderá por los perjuicios probados causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.
- m. Obtener de las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales aquellos permisos o autorizaciones que sean requeridos para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización con el otorgamiento de la presente licencia.
- n. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de enajenación de inmuebles, entre otras.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría de Movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, la cual será sancionada de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997, ley 810 de 2003 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO QUINTO. DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

El derecho a ejecutar la licencia en la forma prevista en el plano oficial de la parcelación. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar ventas del proyecto respectivo, si fueren procedentes, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto ley 019 de 2012.

El derecho a gestionar la aprobación de las modificaciones de propiedad inmueble, conforme a las normas vigentes sobre la materia, en caso de ser procedente.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinados a los usos urbanos permitidos por las mismas normas. Los demás que se desprenden de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO SEXTO. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de la sala de ventas y edificaciones modelo Temporales, las cuales deben ser construidas dentro del perímetro de construcción y retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo autorizadas en la presente licencia en los términos señalados en el artículo 2.2.8.1.1.7 párrafo tercero del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO SEPTIMO. En concordancia con el Decreto 1077 de 2015 la expedición de la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

ARTÍCULO OCTAVO. La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus apoderados debidamente constituidos, por conducto de su Representante Legal, en caso de no poder realizarse la notificación personal se procederá a realizarla por vía de conformidad al Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

PARAGRAFO: El contenido de la parte resolutoria del presente acto administrativo deberá ser publicado en los términos establecidos en el artículo 2.2.8.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación dentro del municipio de Cajalá, el cual deberá ser allegado a esta Secretaría dentro los cinco días siguientes a la realización de la misma.

ARTÍCULO NOVENO. La ejecución de las obras aquí requeridas, podrá iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución y cumpla con las obligaciones establecidas en la presente resolución.

ARTÍCULO DECIMO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaría de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde Municipal, el cual deberá ser interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme a los artículos 75 y s.s. de la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajalá, a los 13 de NOV de 2013.


LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
 Secretario de Planeación

REVISÓ: **ANDRÉS CARLOS ANIBAL ZAROSA**
 DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
 PROVEEDOR: **ANDRÉS ADRIÁN HERNÁNDEZ**
 PROFESOR DE UNIVERSIDAD



SECRETARIA DE PLANEACION

REGLAMENTO PARA LA EMISIÓN DE NOTIFICACIONES DE PLANEACION
ORDEN DE PLANEACION RESOLUCION 748/2019
ORDEN DE PLANEACION RESOLUCION 748/2019

SECRETARIA DE PLANEACION
MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
NOTIFICACION DE PLANEACION

En copia los 3 dias de RECEPCION de 2019
En copia los 3 dias de RES ON 748/2019
En copia los 3 dias de 13 NOVIEMBRE/2019 de OSCAR
HELENAS ALBERTA RUBIANO
Identificado (a) con C.C. 7174613 de TUNJA
Firma de notificación [Firma]
Firma del funcionario de notificación HCA





GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL
DE CAICEDO

RESOLUCIÓN N° MOD-LV. 566 DE 2021

11 7 ETC 2021

RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. ON 748 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2019 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PARA EL PROYECTO TORRES KOUN). ASIMISMO SE APRUEBAN PLANOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

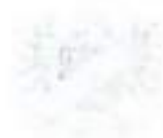
El Sr. Alcalde, Porfirio Ján del municipio de Caicedo, Guayas, en uso de sus facultades conferidas por el artículo 114 de la Ley 1985 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 16 de 2014 y

CONSIDERANDO

Que con fecha 27 DE MAYO DE 2021, el Ingeniero OSCAR HERNÁN BAUTISTA RUSIANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.174.813 de Tulúa y matrícula profesional No. 152.610.071 del COPIA, obrando en nombre del propietario, radica ante este despacho la solicitud de "MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. ON 748 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2019, (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PARA EL PROYECTO TORRES KOUN). ASIMISMO, SE APRUEBAN PLANOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL", bajo el radicado No. 641-2021 y expediente No. 251194-21-0140, ubicado del predio denominado LOTE 27 de urbanización Sumapampa, ubicada en la VEREDA CALAHORRA, del sector rural del Municipio de Caicedo, identificado con código catastral número 25126900200000040270000003080 y número de matrícula inmobiliaria 176-19865, inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Esmeraldas, propiedad de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAZA PARK con NIT. 804.012.621-0 representada legalmente por SEBASTIÁN BARRÓN CARDOSO identificado con cédula de ciudadanía No. 1.052.360.388 de Bogotá, certificado sobre la responsabilidad de su ejercicio en su condición de promotor, intermediario y beneficiario del proyecto "Torres KOUN", a la corporación GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S., inscrita con NIT. 900.777.383-5, cuyo representante legal es el señor GONZALO WILCHES BERNAL, inscrito con cédula de ciudadanía No. 24.332.273 de Pereira.

Que la solicitud presentada está raditada en regla y debida forma con 3 de junio de 2021 y con el fin de cumplir con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el Ley 1985 de 1997, por Decreto





GOBIERNO MUNICIPAL DE CAJAL

separadamente y temas rurales y asentamientos rurales y municipios según corresponda, y con respecto al segundo aspecto, los temas rurales son administrados por el mismo órgano rector, a saber:

El Director de la Dirección de Desarrollo Urbano y el Director de la Dirección de Asesoría y Asistencia Técnica.

De acuerdo al Acuerdo N° 01 del 25 de diciembre de 2014 Por el cual se aprueba la modificación del Plan Regio de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajal, aprobado mediante el Acuerdo N° 001 de 2002 y modificado por los Acuerdos Municipales N° 01 de 2002, 03 de 2004, 21 de 2006, se procede a incorporar en parte RURAL, a la zona CORREDOR VIAL - SUBURBANO:

Por el Decreto N° 1348-2021, emitido por el Alcalde Municipal de Cajal, se aprueba la modificación del Plan Regio de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajal, aprobado mediante el Acuerdo N° 001 de 2002 y modificado por los Acuerdos Municipales N° 01 de 2002, 03 de 2004, 21 de 2006, se procede a incorporar en parte RURAL, a la zona CORREDOR VIAL - SUBURBANO:

De acuerdo al presente Decreto N° 1348-2021, emitido por el Alcalde Municipal de Cajal, se aprueba la modificación del Plan Regio de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajal, aprobado mediante el Acuerdo N° 001 de 2002 y modificado por los Acuerdos Municipales N° 01 de 2002, 03 de 2004, 21 de 2006, se procede a incorporar en parte RURAL, a la zona CORREDOR VIAL - SUBURBANO:

RESOLUCION N° PARO 0495 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 donde se aprueba la licencia de Percepción y Construcción, Modificación, Cambio y Cambio Total para el proyecto inmobiliario denominado "Parques de Portales"

RESOLUCION N° ON 0748 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2019 donde se aprueba una Licencia de Construcción, Modificación, Cambio y Cambio Total para el proyecto inmobiliario denominado "Parques de Portales"

De acuerdo a la modificación y a la modificación con N° 1348-2021 de fecha 02 de diciembre de 2021 y la fecha 01 de diciembre de 2021, se aprueba la modificación y modificación al proyecto inmobiliario y en la planta adjunta al.

ACTUALIZACIONES GENERALES:

1. **ACTUALIZACIÓN DE PLANTA**
 ANTES: NA=2.10, NA=0.62, NA=0.20, NA=0.90, NA=1.00, NA=0.150, NA=0.10, NA=0.50, NA=1.00, NA=1.20, NA=1.50
 DESPUES: NA=2.35, NA=0.20, NA=1.00, NA=0.75, NA=0.50, NA=0.20, NA=0.10, NA=0.50, NA=1.00, NA=1.20, NA=1.50
 NA=1.00, NA=1.20, NA=1.50
2. **SECCION**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUNJA
CALLE 214 N° 1-21

Se rediseña el área del sótano con nueva distribución y ampliación hacia el costado occidental y norte del mismo.

Se reubican los tanques de agua potable frías y red contraincendios.

Se proponen depósitos en el sótano.

Se crea una rampa para el cambio de nivel que en el proyecto inicial no existía.

Se modifica el área de los cuartos eléctricos.

5. A nivel general:

Se reubican las escaleras y se amplían los pasos de los ascensores.

Se modifica el acceso a las torres, se desplaza el ascensor y se propone el cuadro de tableros al lado del punto fijo.

Se modifica el diseño de las torres 4 y 5.

Se modifica la distribución de la cocina en los apartamentos tipo B.

Se crea un ducto al lado del punto fijo de todas las torres.

Se amplían los vidrios en la parte lateral de las torres 1-3.

Se amplía habitación principal y se desplazan los baños en el apartamento tipo A.

Se amplía la terraza esquemera de la habitación principal en los apartamentos tipo A.

Se cambia la longitud del muro de la cocina en el apartamento tipo C.

Se cambia la circulación frente al ascensor en todas las torres.

Se cambian los depósitos en todas las torres.

4. A nivel de Primer Piso:

Se modifica el área de basuras, en el proyecto inicial se proponen en el primer piso, se cambian y se ubican en el sótano que al mismo tiempo se crea una rampa de acceso a dicha área.

Se crean más parqueaderos en la zona de la plataforma.

Se modifican las circulaciones en la plataforma.

Se modifica el diseño de las piscinetas comunales.

3. Áreas Sociales:

Se modifica el acceso y punto fijo para zonas sociales.

Se modifica todo el diseño de las áreas sociales.

2. A nivel de Circulación:

Se crean 3 cuartos de calderas quedando 1 por cada torre.

Se eliminan las escaleras en las torres 1, 2 y 3.

Que el proyecto fue objeto de acta de observaciones y correcciones No 214 del 21 de julio de 2021 por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación, la cual fue debidamente notificado el mismo día al ingeniero OSCAR HERNÁN BAUTISTA RUBIANO, identificado con cédula de Ciudadanía No 7.174.613 de Tunja, al correo electrónico autencas@out75@yahoo.es.

Que con acta de fecha 01 de diciembre de 2021 se procede a radicar los anexos como complemento a la respuesta del ACIA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 214 del 21 de julio de 2021 por parte del solicitante, dando cumplimiento total a la misma.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE TUNJA

Barrio: Calle 214 N° 1-21 - Centro - Ciudad de Tunja
Código postal: 250000 Teléfono: 574 211-1111 Ext. 20205
Correo electrónico: atunja@tunja.gov.co - Página web: www.tunja.gov.co







GOBIERNO MUNICIPAL
MUNICIPIO DE CHIRIQUÍ

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR "MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. ON 748 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2019, (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACION CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PARA EL PROYECTO TORRES KOUN)", bajo el radicado No. 641-2021 y expediente No. 26126-0-21-0190, respecto del predio denominado LOTE 37 de la parcelación Buenasur, ubicado en la VEREDA CALAHORRA, del sector rural del Municipio de Chiriquí, perteneciente al código catastral número 251200000000000402200000000000 y número de matrícula inmobiliaria 175-19982, signada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zúnez, propiedad de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOGERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAZA PARK con NIT 903.012.021 representada legalmente por SEBASTIÁN BARON CARDOSO identificado con cédula de ciudadanía No. 1.032.360.390 de Bogotá, certificando bajo la responsabilidad de su actuación, en su condición de voceros, Escribanos y peritos del proyecto "Torres KOUN", a la sociedad GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S, identificada con NIT. 900.777.383-5, cuyo representante legal es el señor GONZALO WILCHES BERNAL, identificado con Cédula de ciudadanía No. 94.332.273 de Palmira, cónyuge y la consideraciones de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, pasará a ser la siguiente, con las siguientes modificaciones:

1. Vigencia para la modificación a la licencia vigente, la misma vigencia contenida en la "RESOLUCIÓN No. ON 748 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2019, (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACION CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PARA EL PROYECTO TORRES KOUN)". La actividad de trámite deberá ajustarse con el cumplimiento de todos los requisitos señalados en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, la Resolución No. 452 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y tener en cuenta lo establecido por el Decreto No. 691 del 22 de Mayo de 2021 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que establece:

"ARTÍCULO 1. Los trámites de permisos, licencias y autorizaciones de construcción de obras de construcción de edificaciones de hasta cuatro (4) pisos, se darán de acuerdo con lo establecido en el presente artículo."

PARÁGRAFO SEGUNDO TRANSITORIO: Los permisos, licencias y autorizaciones de construcción de obras de construcción de edificaciones de hasta cuatro (4) pisos, se darán de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, a partir del 12 de mayo de 2022, hasta que se emita la ley que regule el tema.

Vigencia: En caso de no darse la presente resolución dentro del año siguiente a la fecha de expedición de la presente resolución, la vigencia de trámite deberá ajustarse a la vigencia de la presente resolución (90) días de vigencia de la presente resolución.

2.9. PLANOS ESTRUCTURALES PLATAFORMA 4: Son once (11) planos, numerados así: E-00 PL4, E-01 PL4, E-02 PL4, E-03 PL4, E-04 PL4, E-101 PL4, E-102 PL4, E-301 PL4, E-302 PL4, E-401 PL4 y E-402 PL4.

2.10. PLANOS ESTRUCTURALES PLATAFORMA 5: Son diez (10) planos, numerados así: E-00 PL5, E-01 PL5, E-02 PL5, E-03 PL5, E-04 PL5, E-05 PL5, E-06 PL5, E-07 PL5, E-08 PL5 y E-09 PL5.

2.11. PLANOS ESTRUCTURALES SALON COMUNAL: Son dieciocho (18) planos, numerados así: E-00 SC, E-01 SC, E-02 SC, E-03 SC, E-04 SC, E-05 SC, E-06 SC, E-07 SC, E-08 SC, E-101 SC, E-102 SC, E-103 SC, E-301 SC, E-302 SC, E-401 SC, E-501 SC, E-601 SC y E-701 SC.

212 CERRAMENTO 1/4 plate 10th E-01-07

3. Características básicas del proyecto:

CUADROS DE AREAS MODIFICACIÓN PROYECTO TORRES KOUN - PRESENTE TRÁMITE

CUADRO DE AREAS GENERALES PRESENTE TRÁMITE (AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN)							
							M ²
AREA BRUTA							20920.64
AREA CESION TIPO X SEGUIR RESOLUCION 495 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018							577.28
AREA NETA							20343.36
Índice de ocupación	PLANTEADO	COSTEO					
	RPS	RPS					
	5 165,00	5 165,41					
INDICE DE CONSTRUCCION	PISO 1	PISO 2	PISO 3	PISO 4	PISO 5	Piso Cubierta	TOTAL
TORRE 1-3	1.166,8	1.166,80	1.166,80	1.166,80	1.166,80		5.834,00
TORRE 2	576,08	576,08	576,08	576,08	576,08		2.890,40
TORRE 4-5	1.142,06	1.142,06	1.142,06	1.142,06	1.142,06		5.710,30
CLUB HOUSE	80,06	274,08	274,08	141,77			770,99
COMERCIO	103,00						103,00



CALDERAS						40,70	40,70
AREA TOTAL CONSTRUIDA POR PISO	1.165,00	3.105,00	1.165,00	3.626,71	2.286,94	40,70	15.451,35
TOTAL CONSTRUIDO							15.451,35
AREA CONSTRUIDA SIMBOLIZANDO NO CONTA EL AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION							4.413,00
CUADRO DE UNIDADES							
APARTAMENTOS	500						
DEPOSITOS	13						
COMERCIO	1						
CUADRO GENERAL PARQUEADORES							
	PLANTANDO		EXISTENTES				
VIVIENDA							
No. GARAJES RESIDENTES (1x1 and vñ)	113	700					
No. GARAJES VISITANTES (1x1 and vñ)	50	50					
No. GARAJES DISCAPACITADOS (5%)	12	12					
COMERCIO							
1 / CADA 100M ² CONSTRUIDOS	1	1					
CUADRO AREAS CONSTRUIDAS NETAS POR USOS							
VIVIENDA	12.131,75						
DEPOSITOS EN TORRES	20,80						
CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS	1.471,15						
CALDERAS	40,70						
CLUB HOUSE	977,05						
COMERCIO	156,00						
**PARKING Y CIRCULACIONES	4.413,00						
AREA TOTAL CONSTRUIDA	15.451,35						





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DE URBANISMO Y MOVILIDAD

** ESTA AREA NO ES CONTEABILIZADA PARA EL AREA TOTAL CONSTRUIDA

INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL	PLANTEADO	MAXIMO
	247%	250%
	15.453,35	15.822,04

CERRAMIENTO EN MALLA ESTRUCTURADA	APROBADO RESOLUCION 405 DE 2014	MODIFICACION CERRAMIENTO SOLICITADA
	332,25 ML	M2 - M2 - M2 - M2 = 371,56 ML

Según resolución 405 de 23 de agosto de 2014 el índice de construcción es 150% y el índice de ocupación 30% y según disponibilidad de la EPC el máximo de unidades de vivienda es 200 y 295m² de comercio.

CUADRO DE AREAS MODIFICADAS

Índice de ocupación aprobado res. 748	PLANTEADO 30%	EXIGIDO 30%
	3.165,40	3.165,41

Índice de ocupación trámite actual	PLANTEADO 30%	EXIGIDO 30%
	3.165,00	3.165,41

ÁREAS INDICE DE CONSTRUCCIÓN

	AREAS CONSTRUIDAS APROBADA RES. 748	AREAS CONSTRUIDAS MODIFICADAS TRÁMITE ACTUAL	AREAS CONSTRUIDAS AMPLIADAS TRÁMITE ACTUAL	AREA TOTAL CONSTRUIDA
TORRES 1 A 5	14.586,55	3.720,40	-152,95	14.404,70
CLUB HOUSE	620,36	777,95	157,59	777,95
COMERCIO	182,17	190	15,82	190,00
CALDERAS		40,7	40,70	40,70

BOGOTÁ, DISTRITO DE BOGOTÁ, COLOMBIA, 14 DE AGOSTO DE 2014

SECRETARÍA DE URBANISMO Y MOVILIDAD



AREA ALMACENAMIENTO DE REMEDIOS	31.18	39.15	179.12	
TOTAL	11,428.29	6,766.13	12.99	15,451.35

SOTANO	1014.81		624.50	1639
--------	---------	--	--------	------

AREA TOTAL A REVISAR			179.12	
----------------------	--	--	--------	--

DENSIDADES HABITACIONALES MINIMAS	
ANTIGUAS	
II y III	
AMPV- 25° 3' 10.8" 14562	DENSIDAD = 12000, 10000, 10000 = 12000, 10000, 10000
III	
AMPV- 25° 3' 10.8" 14562	DENSIDAD = 12000, 10000, 10000 = 12000, 10000, 10000
IV	
AMPV- 25° 3' 10.8" 14562	DENSIDAD = 12000, 10000, 10000 = 12000, 10000, 10000

A. Responsables de planeo y diseño del presente estudio, relacionados a continuación:

- Responsable del diseño y planeo arquitectónico: la arquitecta LUISA FERNANDA BERNAL VARELA, registrada con título de arquitecta No 35-480-824 de Bogotá y con matrícula profesional N° 25798-01158 CPMAB.
- Responsable de los diseños y planeo estructural y de elementos no estructurales: el ingeniero civil HAROLD EDUARDO SAMMUEL ANGLADA, registrado con título de ingeniero de estructuras No 91-103-2817 y con matrícula profesional N° 25202-41962 CND.
- Responsable del estudio de suelos: el ingeniero civil CARLOS ALBERTO ARANGO ECHEVERRI, registrado con título de ingeniero No 17-131-501 y con matrícula profesional N° 25202-09470 CND.
- Revisor independiente de los diseños estructurales: el ingeniero civil SANTIAGO HERMANO VEGA VALERO, registrado con título de ingeniero No 90-028-587 de Bogotá y con matrícula profesional N° 25202-247748 CND.



10/10/07

10/10/07 - 2.25 a 1.40 m/s

10/10/07 - 2.25 a 1.40 m/s

10/10/07

CANAIE	23	1.25	1.25
CANAIE	24	1.25	1.25
CANAIE	25	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	26	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	27	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	28	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	29	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	30	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	31	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	32	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	33	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	34	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	35	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	36	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	37	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	38	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	39	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	40	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	41	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	42	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	43	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	44	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	45	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	46	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	47	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	48	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	49	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	50	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	51	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	52	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	53	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	54	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	55	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	56	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	57	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	58	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	59	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	60	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	61	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	62	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	63	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	64	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	65	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	66	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	67	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	68	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	69	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	70	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	71	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	72	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	73	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	74	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	75	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	76	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	77	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	78	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	79	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	80	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	81	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	82	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	83	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	84	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	85	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	86	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	87	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	88	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	89	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	90	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	91	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	92	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	93	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	94	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	95	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	96	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	97	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	98	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	99	1.25	1.25
CANAIE DOBLE	100	1.25	1.25

GARAJE	122	13,74			0,05%
GARAJE	123	12,58			0,06%
GARAJE	124	12,55			0,06%
GARAJE	126	12,45			0,06%
GARAJE	128	12,32			0,08%
GARAJE	127	12,28			0,08%
GARAJE	128	12,16			0,08%
GARAJE	129	12,29			0,08%
GARAJE	130	12,35			0,08%
GARAJE	131	11,80			0,09%
GARAJE	132	14,39			0,08%
GARAJE	133	12,39			0,08%
GARAJE	134	10,60			0,12%
GARAJE	135	10,30			0,08%
GARAJE	136	12,50			0,08%
GARAJE	137	12,30			0,08%
GARAJE	138	12,38			0,08%
GARAJE	139	12,60			0,08%
GARAJE	140	12,39			0,08%
GARAJE	141	12,38			0,08%
GARAJE	142	12,55			0,08%
GARAJE	143	12,28			0,08%
GARAJE	144	12,50			0,08%
GARAJE	145	12,35			0,08%
GARAJE	146	13,00			0,08%
GARAJE	147	12,60			0,08%
GARAJE	148	12,40			0,08%
GARAJE	149	12,38			0,08%
GARAJE	150	12,55			0,08%
GARAJE	151	12,58			0,08%
GARAJE	152	12,38			0,08%
GARAJE	153	12,58			0,08%
GARAJE	154	12,39			0,08%
GARAJE	155	12,30			0,08%
GARAJE	156	12,30			0,08%
GARAJE	157	12,38			0,08%
GARAJE	158	12,35			0,08%
GARAJE	159	12,30			0,08%
GARAJE	160	12,30			0,08%
GARAJE	161	12,28			0,08%
GARAJE	162	12,35			0,08%
GARAJE	163	12,40			0,08%
GARAJE	164	12,32			0,08%
GARAJE	165	12,25			0,08%
GARAJE DOBLE	167	24,31			0,16%
GARAJE DOBLE	168	24,11			0,16%

GARAJE DOBLE	166	21.75		0.10%
GARAJE DOBLE	173	24.25		0.07%
GARAJE DOBLE	175	24.50		0.10%
GARAJE DOBLE	177	24.15		0.10%
GARAJE DOBLE	177	24.15		0.10%
GARAJE DOBLE	179	24.85		0.10%
GARAJE DOBLE	181	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	185	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	177	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	179	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	180	24.15		0.10%
GARAJE DOBLE	181	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	182	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	183	24.55		0.10%
GARAJE	184	24.35		0.08%
GARAJE DOBLE	185	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	186	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	187	24.15		0.10%
GARAJE DOBLE	188	24.15		0.10%
GARAJE DOBLE	189	24.05		0.10%
GARAJE DOBLE	190	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	191	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	192	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	193	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	194	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	195	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	196	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	197	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	198	24.50		0.10%
GARAJE DOBLE	199	24.25		0.10%
GARAJE DOBLE	200	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	201	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	202	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	203	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	211	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	212	24.35		0.10%
GARAJE DOBLE	213	24.35		0.10%
DEPOSITO	01		2.72	
DEPOSITO	02		2.72	
DEPOSITO	03		2.72	
DEPOSITO	04		2.72	
DEPOSITO	05		2.72	
DEPOSITO	06		2.72	
DEPOSITO	07		2.72	
DEPOSITO	08		2.72	





MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CUBA

DEPOSITO	09			2,88	
DEPOSITO	010			2,88	
DEPOSITO	011			2,05	
DEPOSITO	012			2,15	
DEPOSITO	013			2,05	
DEPOSITO	014			2,15	
DEPOSITO	015			2,45	
DEPOSITO	016			2,15	
DEPOSITO	017			1,66	
DEPOSITO	018			2,50	
DEPOSITO	019			2,15	
DEPOSITO	020			2,35	
DEPOSITO	021			2,25	
DEPOSITO	022			2,31	
DEPOSITO	023			2,25	
DEPOSITO	024			2,38	
DEPOSITO	025			2,07	
DEPOSITO	026			2,70	
DEPOSITO	027			2,75	
DEPOSITO	028			2,46	
DEPOSITO	029			2,75	
DEPOSITO	030			2,75	
DEPOSITO	031			2,75	
DEPOSITO	032			2,82	
DEPOSITO	033			2,40	
Muros, columnas, parte de rampa de acceso vehicular, circulaci3n vehicular y de peat3n, un (1) estacionamiento para visitantes, area para 18 bicicletas, cuarto de bombas y tanque de agua, cuarto el6ctrico, garbajeras, contra incendio, un foso del ascensor, escaleras, hallas y circulaciones generales				2019,62	
TOTAL S3TANO		2312,06		2162,34	
PRIMER PISO					
Altura libre = 2,20 x 2,40 mts					
Area construida del primer piso =					
3165,00					
LOCAL COMERCIAL	1,1	128,80			1,41%
GARAJE	1		12,50		0,38%
GARAJE	2		12,50		0,38%



CAREAS

Departamento de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Calle 100 No. 1500 La Habana, Cuba
Tel: (07) 261 11 11 Fax: (07) 261 11 11





GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE VIVIENDA, TERRAZO Y OBRAS PÚBLICAS

GARAJE	48			14.30		0.08%
GARAJE	49			12.40		0.05%
GARAJE	50			12.80		0.10%
GARAJE	51			12.90		0.10%
GARAJE	52			12.50		0.08%
GARAJE	53			12.50		0.08%
GARAJE	54			12.50		0.08%
GARAJE	55			12.50		0.08%
GARAJE	56			12.40		0.08%
GARAJE	57			12.00		0.08%
GARAJE	58			12.40		0.08%
GARAJE	59			12.52		0.08%
GARAJE	60			12.53		0.08%
GARAJE	61			12.50		0.08%
GARAJE	62			12.50		0.08%
GARAJE	63			12.20		0.06%
GARAJE	64			12.50		0.08%
GARAJE	65			12.50		0.08%
GARAJE	66			12.50		0.08%
GARAJE	67			12.50		0.08%
GARAJE	68			12.50		0.08%
GARAJE	69			12.50		0.08%
GARAJE	70			12.50		0.08%
GARAJE	71			12.50		0.08%
GARAJE	72			12.50		0.08%
GARAJE	73			12.52		0.08%
GARAJE	74			12.00		0.08%
GARAJE	75			12.50		0.08%
GARAJE	76			12.50		0.08%
GARAJE	77			12.50		0.08%
GARAJE	78			12.50		0.08%
GARAJE	79			12.50		0.08%
GARAJE	80			12.50		0.08%
GARAJE	81			12.50		0.08%
GARAJE	82			12.50		0.08%
GARAJE	83			12.50		0.08%
GARAJE	84			12.50		0.08%
GARAJE DOBLE	201			26.00		0.15%
GARAJE DOBLE	202			26.50		0.15%
GARAJE DOBLE	203			30.00		0.15%
APARTAMENTO	1101	1	42.48			0.21%
Terraza					14.50	
APARTAMENTO	1102	1	73.71			0.47%
Terraza			1.30		3.95	





Terraza				97.45	
APARTAMENTO	1103	1	15.04		0.37%
Terraza			1.38	5.22	
Terraza				128.70	
APARTAMENTO	1104	1	15.07		0.38%
Terraza				33.25	
APARTAMENTO	1105	1	32.27		0.84%
Terraza				-10.78	
APARTAMENTO	1106	2	25.55		0.65%
Terraza				4.33	
Terraza				59.30	
APARTAMENTO	1107	1	35.94		0.89%
Terraza				4.07	
Terraza				75.55	
APARTAMENTO	1108	1	43.48		1.11%
Terraza				10.47	
APARTAMENTO	1109	2	42.45		0.81%
Terraza				21.25	
APARTAMENTO	2101	1	76.71		0.96%
Terraza				4.07	
Terraza				30.50	
APARTAMENTO	2102	2	75.73		0.95%
Terraza				6.32	
Terraza				36.43	
APARTAMENTO	2103	2	53.67		0.68%
Terraza				47.42	
APARTAMENTO	2104	2	57.57		0.73%
Terraza				42.35	
APARTAMENTO	2105	2	74.31		0.94%
Terraza				4.32	
Terraza				65.80	
APARTAMENTO	2106	2	76.01		0.96%
Terraza				1.02	
Terraza				33.76	



APARTAMENTO	2108	2	42,66			6,39%
Terraza					21,81	
APARTAMENTO	2101	2	42,66			6,37%
Terraza					20,98	
APARTAMENTO	2102	2	70,51			8,48%
Terraza					4,93	
Terraza					33,00	
APARTAMENTO	3103	3	70,34			0,46%
Terraza					4,25	
Terraza					55,77	
APARTAMENTO	3104	2	53,67			0,35%
Terraza					45,60	
APARTAMENTO	3106	3	82,67			0,33%
Terraza					45,34	
APARTAMENTO	5105	3	71,70			0,41%
Terraza			1,30		3,95	
Terraza					54,51	
APARTAMENTO	5107	3	71,70			0,47%
Terraza			1,30		3,35	
Terraza					37,54	
APARTAMENTO	3105	2	47,45			0,27%
Terraza					27,29	
APARTAMENTO	4101	4	41,36			0,27%
Terraza					22,55	
APARTAMENTO	4102	4	75,45			0,49%
Terraza					36,91	
APARTAMENTO	4103	4	78,49			0,40%
Terraza					61,32	
APARTAMENTO	4104	4	55,40			0,38%
Terraza					40,24	
APARTAMENTO	4108	4	51,40			0,36%
Terraza					41,75	
APARTAMENTO	4102	4	60,18			0,35%
Terraza					35,81	



APARTAMENTO	4102	4	60.79		1.29%
Terraza				28.54	
APARTAMENTO	4104	4	64.47		1.27%
Terraza				21.34	
APARTAMENTO	5101	3	61.04		1.29%
Terraza				22.31	
APARTAMENTO	5102	3	60.78		1.29%
Terraza				20.34	
APARTAMENTO	5103	3	60.18		1.29%
Terraza				21.58	
APARTAMENTO	5104	3	62.41		0.25%
Terraza				18.09	
APARTAMENTO	5105	3	61.02		0.21%
Terraza				21.87	
APARTAMENTO	5106	3	72.42		1.02%
Terraza				24.38	
APARTAMENTO	5107	3	72.48		0.40%
Terraza				21.92	
APARTAMENTO	5108	3	71.51		1.07%
Terraza				27.55	
Muros, columnas, dachas, área de recepción y hall, área de ascenso y escaleras, área de administración y baño, planta de lavadora, frisos de las recepciones, salientes contra incendio, capotero, tubos y circunciones generales.				207.22	
Club House				51.02	
Aislamiento del edificio del jardín sobre las esplanadas, tiempo de acceso vehicular al sótano, circulación vehicular y de peatones, rampas peatonales, senderos peatonales, jardines y zonas verdes.				454.12	



TOTAL PRIMER PISO			3944,71	1125,00	632,22	4261,36
SEGUNDO PISO						
Altura libre = 2.20 + 2.40 mts						
Área construida del segundo piso =						
2165						
APARTAMENTO	1201	1	42.48			0.27%
APARTAMENTO	1203	1	44.62			0.47%
Terraza			2.42			
Terraza			1.08			
APARTAMENTO	1202	1	69.81			0.40%
Terraza			2.42			
Terraza			1.08			
APARTAMENTO	1204	1	31.67			0.38%
APARTAMENTO	1205	1	32.67			0.35%
APARTAMENTO	1206	1	67.35			0.45%
Terraza			2.45			
APARTAMENTO	1207	1	67.29			0.45%
Terraza			2.45			
APARTAMENTO	1203	1	42.48			0.27%
APARTAMENTO	1201	2	42.48			0.27%
APARTAMENTO	1202	2	67.35			0.43%
Terraza			2.45			
APARTAMENTO	1203	2	67.35			0.45%
Terraza			2.45			
APARTAMENTO	1204	2	32.67			0.35%
APARTAMENTO	1205	2	32.67			0.35%
APARTAMENTO	1206	2	67.35			0.43%
Terraza			2.45			
APARTAMENTO	1207	2	67.35			0.45%
Terraza			2.45			
APARTAMENTO	1208	1	42.48			0.27%
APARTAMENTO	1201	3	42.48			0.27%
APARTAMENTO	1202	3	67.35			0.45%
Terraza			2.45			
APARTAMENTO	1203	3	67.35			0.45%
Terraza			2.45			
APARTAMENTO	1204	3	32.67			0.35%
APARTAMENTO	1205	3	32.67			0.35%
APARTAMENTO	1206	3	67.35			0.47%
Terraza			2.42			
Terraza			1.08			
APARTAMENTO	1207	3	67.35			0.47%
Terraza			2.42			
Terraza			1.08			
APARTAMENTO	1208	3	42.48			0.27%
APARTAMENTO	1201	4	42.48			0.30%



Ministerio de Vivienda y Urbanismo
República de Colombia

3101					
APARTAMENTO	1301	1	42,06		0,27%
APARTAMENTO	1302	1	50,52		0,47%
Terraza			2,45		
Terraza			1,08		
APARTAMENTO	1303	1	48,95		0,47%
Terraza			2,42		
Terraza			1,09		
APARTAMENTO	1304	1	53,97		0,35%
APARTAMENTO	1305	1	53,07		0,35%
APARTAMENTO	1306	1	57,38		0,45%
Terraza			2,45		
APARTAMENTO	1307	1	57,38		0,45%
Terraza			2,45		
APARTAMENTO	1308	1	40,48		0,37%
APARTAMENTO	2301	2	40,48		0,37%
APARTAMENTO	2302	2	57,38		0,45%
Terraza			2,45		
APARTAMENTO	3102	2	57,38		0,45%
Terraza			2,45		
APARTAMENTO	1304	2	53,67		0,35%
APARTAMENTO	2305	2	53,67		0,35%
APARTAMENTO	2306	2	57,38		0,45%
Terraza			2,45		
APARTAMENTO	3301	2	57,38		0,45%
Terraza			2,45		
APARTAMENTO	1300	2	42,46		0,27%
APARTAMENTO	3301	2	42,46		0,27%
APARTAMENTO	2302	3	57,38		0,45%
Terraza			2,45		0,40%
APARTAMENTO	3303	3	57,38		0,45%
Terraza			2,45		
APARTAMENTO	1304	3	53,67		0,35%
APARTAMENTO	3305	3	53,67		0,35%
APARTAMENTO	3306	3	57,38		0,45%
Terraza			2,45		
Terraza			1,08		
APARTAMENTO	3307	3	50,52		0,47%
Terraza			2,45		
Terraza			1,08		
APARTAMENTO	1305	3	53,67		0,35%
APARTAMENTO	4301	4	41,64		0,27%
APARTAMENTO	6302	4	72,77		0,49%
Terraza			2,45		0,65%
APARTAMENTO	4303	4	72,77		0,49%
Terraza			2,45		



[illegible]

2021	ENERO	1243	6	17.34					
				2.11					
2021	FEBRERO	1254	6	15.17					
2021	MARZO	1261	6	16.31					
2021	ABRIL	1278	6	17.19					
				1.22					
2021	MAYO	1287	6	18.17					
				2.12					
2021	JUNIO	1294	6	18.44					
				1.02					
2021	JULIO	1302	6						
				1.10					
2021	AUGUSTO	1310	6						
				1.21					
2021	SEPTIEMBRE	1318	6						
				1.21					
2021	OCTUBRE	1326	6						
				1.14					
2021	NOVIEMBRE	1334	6						
				1.29					
2021	DICIEMBRE	1342	6						
				1.12					
2021	ENERO	1350	6						
				1.10					
2021	FEBRERO	1358	6						
				1.21					
2021	MARZO	1366	6						
				1.14					
2021	ABRIL	1374	6						
				1.29					
2021	MAYO	1382	6						
				1.12					
2021	JUNIO	1390	6						
				1.10					
2021	JULIO	1398	6						
				1.21					
2021	AUGUSTO	1406	6						
				1.14					
2021	SEPTIEMBRE	1414	6						
				1.29					
2021	OCTUBRE	1422	6						
				1.12					
2021	NOVIEMBRE	1430	6						
				1.10					
2021	DICIEMBRE	1438	6						
				1.21					
2021	ENERO	1446	6						
				1.14					
2021	FEBRERO	1454	6						
				1.29					
2021	MARZO	1462	6						
				1.12					
2021	ABRIL	1470	6						
				1.10					
2021	MAYO	1478	6						
				1.21					
2021	JUNIO	1486	6						
				1.14					
2021	JULIO	1494	6						
				1.29					
2021	AUGUSTO	1502	6						
				1.12					
2021	SEPTIEMBRE	1510	6						
				1.10					
2021	OCTUBRE	1518	6						
				1.21					
2021	NOVIEMBRE	1526	6						
				1.14					
2021	DICIEMBRE	1534	6						
				1.29					
2021	ENERO	1542	6						
				1.12					
2021	FEBRERO	1550	6						
				1.10					
2021	MARZO	1558	6						
				1.21					
2021	ABRIL	1566	6						
				1.14					
2021	MAYO	1574	6						
				1.29					
2021	JUNIO	1582	6						
				1.12					
2021	JULIO	1590	6						
				1.10					
2021	AUGUSTO	1598	6						
				1.21					
2021	SEPTIEMBRE	1606	6						
				1.14					
2021	OCTUBRE	1614	6						
				1.29					
2021	NOVIEMBRE	1622	6						
				1.12					
2021	DICIEMBRE	1630	6						
				1.10					
2021	ENERO	1638	6						
				1.21					
2021	FEBRERO	1646	6						
				1.14					
2021	MARZO	1654	6						
				1.29					
2021	ABRIL	1662	6						
				1.12					
2021	MAYO	1670	6						
				1.10					
2021	JUNIO	1678	6						
				1.21					
2021	JULIO	1686	6						
				1.14					
2021	AUGUSTO	1694	6						
				1.29					
2021	SEPTIEMBRE	1702	6						
				1.12					
2021	OCTUBRE	1710	6						
				1.10					
2021	NOVIEMBRE	1718	6						
				1.21					
2021	DICIEMBRE	1726	6						
				1.14					
2021	ENERO	1734	6						
				1.29					
2021	FEBRERO	1742	6						
				1.12					
2021	MARZO	1750	6						
				1.10					
2021	ABRIL	1758	6						
				1.21					
2021	MAYO	1766	6						
				1.14					
2021	JUNIO	1774	6						
				1.29					
2021	JULIO	1782	6						
				1.12					
2021	AUGUSTO	1790	6						
				1.10					
2021	SEPTIEMBRE	1798	6						
				1.21					
2021	OCTUBRE	1806	6						
				1.14					
2021	NOVIEMBRE	1814	6						
				1.29					
2021	DICIEMBRE	1822	6						
				1.12					
2021	ENERO	1830	6						
				1.10					
2021	FEBRERO	1838	6						
				1.21					
2021	MARZO	1846	6						
				1.14					
2021	ABRIL	1854	6						
				1.29					
2021	MAYO	1862	6						
				1.12					
2021	JUNIO	1870	6						
				1.10					
2021	JULIO	1878	6						
				1.21					
2021	AUGUSTO	1886	6						
				1.14					
2021	SEPTIEMBRE	1894	6						
				1.29					
2021	OCTUBRE	1902	6						
				1.12					
2021	NOVIEMBRE	1910	6						
				1.10					
2021	DICIEMBRE	1918	6						
				1.21					
2021	ENERO	1926	6						
				1.14					
2021	FEBRERO	1934	6						
				1.29					
2021	MARZO	1942	6						
				1.12					
2021	ABRIL	1950	6						
				1.10					
2021	MAYO	1958	6						
				1.21					
2021	JUNIO	1966	6						
				1.14					
2021	JULIO	1974	6						
				1.29					
2021	AUGUSTO	1982	6						
				1.12					
2021	SEPTIEMBRE	1990	6						
				1.10					
2021	OCTUBRE	1998	6						
				1.21					
2021	NOVIEMBRE	2006	6						
				1.14					
2021	DICIEMBRE	2014	6						
				1.29					
2021	ENERO	2022	6						
				1.12					
2021	FEBRERO	2030	6						
				1.10					
2021	MARZO	2038	6						
				1.21					
2021	ABRIL	2046	6						
				1.14					
2021	MAYO	2054	6						
				1.29					
2021	JUNIO	2062	6						
				1.12					
2021	JULIO	2070	6						
				1.10					
2021	AUGUSTO	2078	6						
				1.21					
2021	SEPTIEMBRE	2086	6						
				1.14					
2021	OCTUBRE	2094	6						
				1.29					
2021	NOVIEMBRE	2102	6						
				1.12					
2021	DICIEMBRE	2110	6						
				1.10					
2021	ENERO	2118	6						
				1.21					
2021	FEBRERO	2126	6						
				1.14					

NOTA SOBRE CENSIONES TIPO A. El área correspondiente a las cension tipo A que forman parte de la presente licencia, corresponde a la zonaferta en el centro del área de la licencia de parcelación, la cual durante el desarrollo de la obra, se otorga por el Acuerdo 16 de 2014 del Municipio de Cúcuta.

El Consejo de Administración deberá ser ejecutado mediante un instrumento, previo consentimiento de los accionistas competentes, por un área equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio identificado con número catastral número 2812600090000040278000000000 y número de matrícula inmobiliaria 175-1-0000 correspondiente a 2185.720 m², de las cuales se ha parcelado parte en el año 2011 en 177.25 m² acciones y lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 y otra parte comprender en líneas sucesivas a 1000.448 m² de terreno indicados al momento del proyecto para la obligación de cesión de una fracción de dichos terrenos durante la vigencia de la RESOLUCIÓN N° 0014 del 27 de agosto de 2014.

ARTÍCULO SEXTO. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y CONSTRUCTORES RESPONSABLES.

Se consideran las siguientes obligaciones los países deben cumplir en los países que se adhieren al presente Tratado y las cuales son fundamentales para la institución y culminación del proceso de desarrollo con equidad:

- a) Definir las normas de forma de que garantice la salubridad y seguridad de las viviendas, así como la estabilidad de los techos y edificaciones vecinas y en las condiciones ambientales del espacio público.
- b) Definir las normas de urbanismo que se refieren a las áreas aptas para el desarrollo y edificación de determinados usos, en zonas públicas objeto de expropiación de la Estación pública de la Línea 100, asegurando que este acto implique un traslado de los usos públicos como se menciona en el artículo 10 de la Ley de Expropiación y estableciendo el Artículo 477.2 de la Ley de Ejecución (PEOT).
- c) Garantizar el cumplimiento responsable en la urbanización, la construcción de obras de infraestructura y servicios públicos, sanitarios, con excepción a los puentes y sistemas disponibles por las empresas de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 143 de 1994 y sus decretos reglamentarios.
- d) Definir los usos de la vivienda y los planes zonales y atributos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- e) Promover el mejoramiento y adecuación de la población de vivienda reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción mínimas para dicho caso, dando cumplimiento a lo establecido en las normas para adaptar el urbanismo.



De conformidad con lo establecido por el artículo 220 y 240 de la Ley 77 de 2012, la presente Ley se promulga en su totalidad, aplicándose a la ejecución de este texto, el presente y futuro, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley.

Artículo 1.º La presente Ley tiene por objeto establecer las disposiciones que rigen la actividad económica de las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley.

Artículo 2.º La presente Ley se aplicará a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley.

Artículo 3.º La presente Ley se aplicará a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley.

Artículo 4.º La presente Ley se aplicará a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley.

Artículo 5.º La presente Ley se aplicará a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley.

Artículo 6.º La presente Ley se aplicará a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley.

Artículo 7.º La presente Ley se aplicará a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley, y a las personas físicas y jurídicas que se encuentren en el territorio de la República de Cuba, en el momento de la promulgación de esta Ley.



GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

n. Obtener de las autoridades Nacionales, Estadounidenses y Municipales aquellos permisos o autorizaciones que sean requeridos para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización con el otorgamiento de la presente licencia.

o. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de enajenación de inmuebles, entre otras que sean establecidas en las normas legales y reglamentarias.

OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto en los proyectos arquitectónicos que se diseñen el proyecto arquitectónico mediante la presente Resolución, se debe dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia establecidas en el decreto 926 de 19 de marzo de 2016, por medio del cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10, modificado por el decreto 2525 de 2010.

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1793 de 2013 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Cuernavaca de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y protección contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel local y nacional y las características que determine la entidad encargada de la administración del área del Municipio.

- **Servicios, seguridad, confort y prevención de epidemias:** El diseño y construcción de las instalaciones menores (servicio contra incendios, seguridad, confort, así como los de otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Telefonía, gas y basuras) son responsabilidad del constructor.

- **Reglamento técnico de las instalaciones Eléctricas:** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deberá tomarse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría de Movilidad Municipal la respectiva autorización de estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 12 del Decreto Municipal No. 141 de 2014.

9



CAJON

Oficina Ejecutiva del Gobierno del Estado de Quintana Roo
Secretaría de Obras Públicas
Carretera a Mérida, Km. 1.5, Col. Centro, Mérida, Yucatán, México
Código Postal 97000, México



PARAGRAFO SEGUNDO. La presente ley, se publicará en el diario oficial de cumplimiento de la ley, la cual será promulgada de conformidad con lo previsto en la ley 2007 de 1997, ley 1801 de 2010 y las normas que se refieren en el artículo 10 de la ley.

ARTICULO SEPTIMO: DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA. El titular de la licencia en la forma prevista en el plano oficial de construcción, que ha sido otorgada la licencia de construcción de la construcción de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá en la cual se establecen las líneas públicas que se otorgan a las áreas privadas, con la limitación y límites de derechos a estar dentro del proyecto, cualquier o fueren necesarios, para cumplimiento de la redacción de los documentos a que se refiere el artículo 21 de la Ley 385 de 2015, modificado por el artículo 165 del Decreto 0172 de 2015.

El titular a posteriori aprobación de los documentos de propiedad pública, conforme a las normas vigentes aplicables, en caso de ser necesario.

El titular a solicitar y continuar dentro del territorio de las edificaciones que pueden ser otorgadas, que sujetan a la licencia de construcción sobre la misma y la inscripción de que trata el numeral anterior, a fin de que sean otorgadas, en sus términos permitidos por las normas normativas. Los demás que se desprenden de las normas y reglamentos aplicables.

ARTICULO OCTAVO: En concordancia con el Decreto 1177 de 2015 la expedición de la presente licencia no implica preventivamente la ejecución de los límites del predio sobre la seguridad de su entorno o sobre las características de construcción.

ARTICULO NOVENO: La presente Resolución será notificado personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus representantes debidamente acreditados, por conducto de su representante legal, en caso de no poderse realizar la notificación personal se procederá a notificarla por aviso de apercibimiento a través de la Ley 1497 de 2011.

ARTICULO DECIMO. La licencia no implica aquí otorgada, puesto que una vez queda otorgada la licencia de construcción y otorgada las edificaciones establecidas en la presente resolución.

ARTICULO DECIMO PRIMERO. La licencia y los planos que se otorga, deben cumplir con las obligaciones en materia de seguridad de los edificios generados en las actividades de construcción y demolición previstas en los artículos 10 y 11 de la Resolución No. 77 del 28 de febrero de 2012 del Ministerio de Ambiente y ordenanza de modificación, aplicación y cumplimiento.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO. Sobre la presente Resolución procederá el recurso de reposición ante la Secretaría de Planeación y el de apelación ante el despacho del alcalde municipal, el cual deberá ser



Interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación de esta resolución administrativa, conforme a los artículos 38 y 39 de la Ley 1437 de 2011 (C.P.A. y C.A.)

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada an: $C_{1000} = 1000$ a. 1000.

77 DEC 23 21

Cesar Augusto Cruz G
ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación y Gestión

	NOMBRE Y APELLIDO	Firma	CARGO Y AREA
Revisor y Elaborador:	Sandra Patricia Hoyos Quiroga	[Firma]	Asesoría de Contabilidad
Revisor y Elaborador:	Sandra Patricia Hoyos Quiroga	[Firma]	Secretaría Ejecutiva - Planeación
Revisor y Elaborador:	Luz María Escobar Cruz	[Firma]	Protección del Patrimonio Municipal
Revisión y Aprobación:	Gloria Patricia Rodríguez Rojas	[Firma]	Unidad Ejecutiva de Gestión y Desarrollo
Revisión y Aprobación:	Eduardo Angiano Lora Rodríguez	[Firma]	Unidad Ejecutiva de Planeación Estratégica

Los Revisores, Revisores y Elaboradores de este informe han leído y revisado el presente informe y lo han aprobado en su totalidad.
Elaborado por: Sandra Patricia Hoyos Quiroga
Aprobado por: Gloria Patricia Rodríguez Rojas



EXPEDIENTE No. 25126-1-22-0047

LC 25126-22-1-0023

LICENCIA DE REVALIDACION -PARCELACION Y
CONSTRUCCION DE LA RESOLUCION No. ON 746
DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2019



Noviembre 1 de 2022

Página 1 de 3

LA CURADORA URBANA No. 1 DE CAJICA
ABOGADA MARIA J. TERESA RESTREPO BRIGARD

En uso de las facultades legales que le son conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, y el Decreto Municipal 115 del 22 de septiembre de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el día 31 de agosto de 2022, a través del expediente No. 25126-1-22-0047, OSCAR HERNAN BAUTISTA RUBIANO identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.174.613 en calidad de apoderado especial de la Sociedad GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S. (quien actúa en calidad de Fideicomitente) radicó solicitud de REVALIDACION de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el Proyecto Terrazas de Fontana, otorgada mediante la RESOLUCION No. 746 del 13 de noviembre de 2019, modificada mediante la Resolución No. MOD-LV 566 del 17 de diciembre de 2021, de ahora en adelante LA LICENCIA.

Que la secretaria de Planeación Municipal de Cajicá, mediante LA LICENCIA, otorgo aprobación al proyecto de construcción a desarrollarse sobre el predio ubicado La Vereda Calahorra - lote 37, PARCELACION BUENA SUERTE, identificado con matrícula inmobiliaria 176-19868 y número catastral 00-00-0004-0278-000, de propiedad de ACCION FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TERRAZA PARK, NIT 805.012.921-0.

Que LA LICENCIA cuenta con una vigencia de veinticuatro meses (24) meses y fue notificada personalmente el día cinco (5) de diciembre, quedando ejecutoriada el día veinte (20) de diciembre de 2019, tal como consta en la certificación AMC-SP-1891-2022 expedida el 27 de octubre de 2022 por la secretaria de Planeación municipal.

Que la certificación AMC-SP-1891-2022 expedida el 27 de octubre de 2022 por la secretaria de Planeación municipal, fue el resultado de la consulta y solicitud de certificación de tipo de licencia y ejecutoria radicada por la Curadora Urbana 1 de Cajicá, el día 11 de octubre de 2022, bajo el número 202209295.

Que en virtud del Decreto No. 691 de mayo de 2020 que adiciona el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto único 1077 de 2015 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio decidió ampliar de manera automática, por un término de nueve (9) meses, la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020 estuviesen vigentes, por lo cual LA LICENCIA estuvo vigente hasta el día veinte (20) de septiembre de 2022.

CURADURIA URBANA 1 DE CAJICÁ

Calle 3 # 2-50 Local 104 - Centro Empresarial Downtown

☎ 601-8898792 ☎ 3123342825 / 3123345388 ☎ 3123337809



LC 25126-22-1-0023

LICENCIA DE REVALIDACION -PARCELACION Y
CONSTRUCCION DE LA RESOLUCION No. ON 748
DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2019

Noviembre 1 de 2022



Página 2 de 3

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 modificado y adicionado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, el interesado podrá solicitar por una sola vez a revalidación de la licencia vencida teniendo como fundamento las mismas normas urbanísticas y demás normas que sirvieron como base para la expedición de la licencia objeto de revalidación, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como la que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que se haya construido por lo menos al cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, teniendo en cuenta que en el tipo de licencia de construcción al que corresponde LA LICENCIA.

Que el Ingeniero OSCAR HERNAN BAUTISTA RUBIANO, con matrícula profesional 15202-102711 BYC y cédula de ciudadanía 7.174.613, en su calidad de constructor responsable de la obra certifica el inicio y avance de la estructura portante de la construcción aprobada en un 64%.

En virtud de lo anterior, la suscrita Curaduría Urbana No. 1 de Cajicá, MARIA J. TERESA RESTREPO BRIGARD

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- REVALIDAR la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el Proyecto Terrazas de Fontana, otorgada mediante la RESOLUCION No. 748 del 13 de noviembre de 2019, modificada mediante la Resolución No. MOD-LV 566 del 17 de diciembre de 2021, que la secretaría de Planeación Municipal de Cajicá, otorgo sobre el predio ubicado La Vereda Calihama - lote 37, PARCELACION BUENA SUERTE, identificado con matrícula inmobiliaria 176-19968 y número catastral 00-00-0004-0278-000, de propiedad de ACCION FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDUCIUMISO TERRAZA PARK, NIT 995.012.921-0., por el término de veinticuatro(24) meses, contados a partir de la ejecutoria de este acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se derivan de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

ARTICULO TERCERO.- La presente REVALIDACION se otorga con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, y no modifica ninguna de las disposiciones contenidas en la RESOLUCION

CURADURIA URBANA 1 DE CAJICÁ

Calle 3 # 2-50 Local 104 - Centro Empresarial Downtown

☎ 601-8898792 ☎ 3123342825 / 3123345388 ☎ 3123337809



LC 25126-22-1-0023

LICENCIA DE REVALIDACION -PARCELACION Y
CONSTRUCCION DE LA RESOLUCION No. ON 748
DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2019



Noviembre 1 de 2022

Página 3 de 3

No. 748 del 13 de noviembre de 2019, modificada mediante la Resolución No. MOD-LV 566 del 17 de diciembre de 2021.

ARTICULO CUARTO. - Contra la presente Resolución no proceden los recursos de la vía gubernativa señalados en el artículo 74 del CPACA, por ser un acto de mero trámite, a solicitud del titular de la licencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Cajicá, el día primero (1º) de noviembre de 2022.

Cordialmente,


MARIA J. TERESA RESTREPO BRIGARD
CURADORA URBANA 1
MUNICIPIO DE CAJICÁ

CURADURIA URBANA 1 DE CAJICÁ

Calle 3 # 2-50 Local 104 - Centro Empresarial Downtown

☎ 601-8898792 ☎ 3123342825 / 3123345388 ☎ 3123337809



Curaduría Urbana
María Teresa Restrepo De Riquelme

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

TRÁMITE REVALIDACIÓN LICENCIA CONSTRUCCION

ACTO ADMINISTRATIVO N° LC 25126-1-22-0023 DE 01 NOV-2022 TIPO DE ACTO APROBACIÓN

Referencia: Expediente No. 25126-1-22-0017

En la ciudad de Cajica a los 15 días del mes de noviembre del 2022 se notificó personalmente a OSCAR HERNAN BAUTISTA RUBIANO identificado(s) con Cédula Ciudadanía No. 7174613 de Toluca, en su calidad de Apoderado de GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S., del contenido del Acto Administrativo arriba citado.

Se le indica al notificado que contra dicho acto procedan los recursos de reposición, ante el mismo funcionario que lo expidió, y el de apelación en subsidio al de reposición o directamente ante el Director de Planeación Municipal, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del documento referido.


OSCAR HERNAN BAUTISTA RUBIANO
CC: 7174613
EL NOTIFICADO


ALBERTO RUIZ
EL NOTIFICADOR

Responde a Términos Si ☒ No ☐


OSCAR HERNAN BAUTISTA RUBIANO
CC: 7174613
EL NOTIFICADO

PROYECTO TORRES KOUN
TORRE 5 - PRESUPUESTO GENERAL

CAPT	DESCRIPCION	TOTAL GENERAL	TOTAL ET N T5	REALIZADO T5
1	LOTE URBANIZADO			
1.1	LOTE			
	Area del	\$ 1,585,000,000	\$ 1,585,000,000	\$ 1,087,000,000
	Excentricidad	\$ 48,821,733	\$ -	\$ -
	Estudio de Tierras	\$ 1,000,000	\$ -	\$ -
	Carreteras		\$ 2,251,110,000	\$ -
	Costo T5 A	\$ 1,867,555,100	\$ 200,146,560	\$ 200,146,560
	TOTAL LOTE URBANIZADO	\$ 3,702,676,533	\$ 2,836,156,560	\$ 1,627,146,560
2	COSTOS DIRECTOS DE EDIFICACION			
	URBANISMO	\$ 720,361,699		
	APTOS	\$ 22,948,366,813		
	PANQUEADEROS	\$ 5,735,600,800		
	COSTO DIRECTO AREAS COMUNES	\$ 1,222,528,462		
	COMERCIO	\$ 266,171,580		
	IMPUESTOS	\$ 809,044,336		
	INCREMENTOS	\$ 1,111,087,829		
	SUBTOTAL	\$ 32,801,960,090	\$ 7,758,675,545	\$ 2,509,953,340
3	COSTOS INDIRECTOS			
3.1	IMPUESTOS, SEGUROS Y OTROS			
	IMPUESTO CONSTRUCCION	\$ 159,800,000	\$ 171,800,000	\$ 171,800,000
	URBANISMO	\$ 88,383,000	\$ 18,674,600	\$ 18,674,600
	POLIZA TODO RIESGO CORPORACION	\$ 157,219,347	\$ 27,443,169	\$ -
	IMPUESTO FISCAL	\$ 95,000,000	\$ 19,000,000	\$ -
	POLIZA DECENAL	\$ 433,324,353	\$ 144,641,418	\$ 144,641,418
	IMPUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO	\$ 503,409,384	\$ 119,040,800	\$ 10,821,818
3.2	CONDON SERVICIOS PUBLICOS			
	DERECHOS EXPANSION	\$ 171,094,278	\$ 34,218,856	\$ 34,218,856
	SERVICIOS PUBLICOS	\$ 180,000,000	\$ 37,330,000	\$ 37,000,000
	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 245,536,000	\$ 49,107,100	\$ 48,107,100
	ENERGIA	\$ 300,000,000		
	GAS	\$ 120,000,000		
	TRANS *	\$ 180,000,000	\$ -	
	CERTIFICACION EDGE	\$ 58,310,000	\$ 11,662,000	\$ 11,662,000
3.3	HONORARIOS CONSTRUCCION *	\$ 2,015,000,000	\$ 403,000,000	
3.4	SUPERVISION TECNICA	\$ 231,186,268	\$ 46,221,264	
3.5	ESTUDIOS Y DISEÑOS			
	TOPOGRAFIA	\$ 12,000,000	\$ -	
	SUELOS	\$ 25,000,000	\$ -	
	ARQUITECTONICO *	\$ 346,019,408	\$ 89,551,881	\$ 69,331,881
	ESTRUCTURALES	\$ 97,448,168	\$ 31,489,717	\$ 31,489,717
	ELECTRICOS	\$ 37,000,000	\$ -	
	MECANICOS	\$ 35,000,000	\$ -	
	GAS	\$ 20,000,000	\$ -	
	ESTUDIO AMBIENTAL	\$ 8,000,000	\$ -	
	ACTAS DE VELOCIDADES	\$ 9,000,000	\$ -	
	PMT	\$ 7,000,000	\$ -	
	PERITO AVALUADOR	\$ 10,000,000	\$ 7,300,000	
	PRESUPUESTO *	\$ 11,973,500	\$ -	
	PROGRAMACION *	\$ -	\$ -	
	CONTROL COSTOS *	\$ 181,108,992	\$ 20,221,798	
	CONTROL PROGRAMACION *	\$ -	\$ -	
	REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL	\$ 18,000,000	\$ -	
	TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 8,208,573,011	\$ 1,109,694,599	\$ 678,546,480
4	GASTOS GENERALES			
4.1	PUBLICIDAD Y PROMOCION	\$ 650,563,796		
4.2	GASTOS VENTAS	\$ 650,000,000	\$ 108,333,333	\$ 108,333,333
4.3	SALA VENTAS	\$ 696,563,796	\$ 37,500,000	\$ 37,500,000
4.4	GERENCIA DE PROYECTO *	\$ 1,000,000,000	\$ 210,000,000	
4.5	NOTARIALES	\$ 313,938,871	\$ 72,247,737	
4.6	GERENCIA DE VENTAS *	\$ 1,000,000,000	\$ 110,000,000	
4.7	POSVENTA	\$ 200,000,000	\$ 66,666,667	
4.8	CONTABILIDAD Y REVISORIA FISCAL	\$ 87,000,000	\$ 17,400,000	\$ 2,269,565
4.9	IMPUESTO 4x/100	\$ 88,279,248	\$ 51,855,850	\$ 4,714,268
4.10	IMPUESTO DE RENTA	\$ -	\$ -	
4.11	COMISION LOTE POR APORTE	\$ 334,755,138	\$ 157,377,589	\$ 157,377,589
4.12	CAPITAL INVERSIONISTA	\$ -	\$ -	
4.13	INTERESES INVERSIONISTA	\$ 1,424,601,020	\$ 135,304,931	
4.14	DEVOLUCION IVA	\$ -	\$ -	
4.15	ADMIN PROVISIONAL	\$ 320,281,898	\$ 65,454,380	
4.16	REDUCCION	\$ 287,758,966	\$ 70,735,724	
4.17	ADMINISTRATIVOS	\$ 600,000,000	\$ 80,000,000	
	TOTAL GASTOS GENERALES	\$ 7,028,772,734	\$ 1,250,098,349	\$ 830,894,636
5	COSTOS FINANCIEROS	\$ 2,439,031,164	\$ 811,806,213	\$ 215,187,193
	TOTAL COSTOS	\$ 13,186,411,872	\$ 13,908,691,099	\$ 5,330,911,224
	UTILIDAD	\$ 6,471,213,329	\$ 1,748,480,261	
	VENTA TOTAL	\$ 10,666,671,201	\$ 15,657,171,400	\$ 6,069,921,400

Proyecto TORRES KOUN TS
Presupuesto Detallado con Proyección

10/05/2023

Código Item
COSTOS DIRECTOS

CAPÍTULO No. 1. PRELIMINARES

		UP	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Proyectado
1.001	ACORDACION CAMPAMENTO PRELIMINARES GENERALES	ab	3.5	4,000,000.00	2,320,000.00	2,080,100.00
1.002	ACORDACION SUELO PARA PILOTEADORA PRELIMINARES GENERALES	m2	0.5	2,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
1.003	CONSTRUCCION PUERTA CILINDROS PRELIMINARES GENERALES	op	0.5	1,300,000.00	650,000.00	610,000.00
1.004	INSTALACIONES PROVISIONALES ELECTRICAS PRELIMINARES GENERALES	ab	0.5	0	0	274,850.00 *
1.005	INSTALACIONES PROVISIONALES HIDRAULICAS PRELIMINARES GENERALES	ab	0.5	1,500,000.00	750,000.00	750,000.00
1.006	COMPUTADORES PRELIMINARES GENERALES	ab	0.5	510,000.00	275,000.00	275,000.00
1.007	CAJAS DE INSPECCION 1.00 X 1.00 PRELIMINARES GENERALES	unl	1	446,404.67	446,404.67	446,404.67
1.008	CANALIZACION CAJAS DE INSPECCION PRELIMINARES GENERALES	ab	1	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
1.009	DESARRENADOR PRELIMINARES GENERALES	ab	0.5	1,500,000.00	750,000.00	750,000.00
1.011	LOCALIZACION Y REPLANTO GENERAL PRELIMINARES TORRE	m3	694.05	3,301.31	1,899,240.41	4,433,742.44 *
1.012	LOCALIZACION Y REPLANTO GENERAL PRELIMINARES ZONA SOCIAL	m3	694.06	6,555.49	1,965,153.68	0 *
1.013	NEVLACION DE TORRENO PRELIMINARES ZONA SOCIAL	m2	394.96	1,205.31	1,272,412.14	2,130,574.00 *
1.014	NEVLACION DE TORRENO PRELIMINARES ZONA SOCIAL	m2	394.96	6,555.49	2,573,661.42	1,724,577.06 *
Total Capitulo Preliminares					17,113,801.72	16,842,341.11

CAPÍTULO No. 2. MOVIMIENTO DE TIERRA

2.001	EXCAVACION MECANICA TORRE H=85 MOVIMIENTO DE TIERRA - TORRE	m3	352.16	25,000.00	9,820,000.00	22,787,011.44 *
2.001	EXCAVACION FOSO ASCENSOR MOVIMIENTO DE TIERRA - TORRE	m3	5.56	30,001.10	177,926.12	0 *
2.001	NEVLACION A RANCO MOVIMIENTO DE TIERRA - TORRE	m2	604.85	4,668.10	2,409,421.24	0 *
2.004	LEÑO RECIBO COMPACTADO MOVIMIENTO DE TIERRA - TORRE	m3	992	45,728.79	43,899,638.39	92,411,315.71 *
2.004	RETIRO MATERIAL DE EXCAVACION MOVIMIENTO DE TIERRA - TORRE	m3	8	45,004.80	0	0 *
2.004	LEÑO CN MATERIAL SELECCIONADO MOVIMIENTO DE TIERRA - TORRE	m3	0	15,500.00	0	0 *
2.007	PROTECCION TALUD MOVIMIENTO DE TIERRA - TORRE	m3	0	0	0	3,358,230.00 *
2.008	EXCAVACION MECANICA H=3.1 EXCAVACION MECANICA - ZONAS COMUNES	m3	1,153.37	25,100.00	19,834,158.00	61,555,000.00 *
2.008	NEVLACION A MAQUINA EXCAVACION MECANICA - ZONAS COMUNES	m2	384.95	18,802.64	4,158,584.36	0 *
2.011	RETIRO MATERIAL DE EXCAVACION EXCAVACION MECANICA - ZONAS COMUNES	m3	159.10	45,004.80	7,189,361.58	0 *
2.011	LEÑO RECIBO COMPACTADO EXCAVACION MECANICA - ZONAS COMUNES	m3	181.4	45,728.79	4,839,899.31	14,211,899.31 *
2.012	EXCAVACION MANUAL VIGAS Y CABEZAL EXCAVACION MECANICA - ZONAS COMUNES	m3	159.00	66,865.21	9,648,165.51	963,776.20 *
Total Capitulo MOVIMIENTO DE TIERRA					167,001,251.74	105,833,134.87

CAPÍTULO No. 3. PILOTAJE

3.001	PERFORACION PILOTES PILOTAJE TORRE	m3	58	64,707.81	3,751,852.88	3,470,510.00 *
3.002	PILOTES D=30CM PILOTAJE TORRE	m3	891.8	114,034.30	112,500,843.90	84,952,469.15 *
3.003	DESCARGA PILOTES PILOTAJE TORRE	unl	50	195,161.91	6,358,098.52	1,518,758.00 *
3.004	AGUA PARA PILOTAJE PILOTAJE TORRE	m3	150	9,622.22	1,443,333.00	0 *
3.005	REPLANTO PILOTES PILOTAJE TORRE	m3	30	115,000.00	3,450,000.00	0 *
3.006	PERFORACION PILOTES PILOTAJE ZONA SOCIAL	m3	32	64,707.81	2,070,649.92	0 *
3.007	PILOTES D=30CM PILOTAJE ZONA SOCIAL	m3	220.8	114,934.33	25,294,568.94	34,250,752.00 *
3.008	PILOTES D=40CM PILOTAJE ZONA SOCIAL	m3	429.4	140,600.33	60,377,644.91	0 *
3.009	DISCARGA PILOTES PILOTAJE ZONA SOCIAL	unl	32	109,161.91	2,695,180.98	4,179,946.00 *
3.010	AGUA PARA PILOTAJE PILOTAJE ZONA SOCIAL	m3	100	9,622.22	962,222.00	0 *
3.011	REPLANTO PILOTES PILOTAJE ZONA SOCIAL	m3	30	115,000.00	3,450,000.00	0 *
Total Capitulo PILOTAJE					224,478,266.74	110,366,315.85

CAPÍTULO No. 4. CIMENTACION

4.001	SOLADOS FUNDACIONES CIMENTACION - TORRE	m2	604.86	21,957.31	14,490,818.53	543,455.87 *
4.002	VIGA FUNDACION DE 3000 PSI CIMENTACION - TORRE	m3	174.11	402,590.35	70,167,058.17	0 *
4.003	PLACA DE CIMENTACION 3,000 PSI E=0.15 CIMENTACION TORRE	m2	601.58	178,675.62	107,481,514.43	175,816,780.00 *
4.004	FOSO DE ASCENSOR 3,000 PSI CIMENTACION - TORRE	m3	3.2	792,902.10	2,537,286.92	9,416,340.14 *
4.005	CASETON DE GUARDIA CIMENTACION - TORRE	m2	0	0	0	13,866,750.00 *
4.011	VACADO CONCRETO PILOTES CIMENTACION - TORRE	m3	0	0	0	0 *
4.007	SOLADOS FUNDACIONES CIMENTACION - ZONAS COMUNES	m2	123.89	23,957.11	1,967,031.56	7,558,774.00 *
4.008	VIGAS DE CIMENTACION Y CARIZAL CIMENTACION - ZONAS COMUNES	m3	144.61	696,996.12	100,792,666.36	79,160,123.00 *
4.009	PLACA DE CIMENTACION E=0.12m CIMENTACION - ZONAS COMUNES	m2	394.96	67,784.83	31,795,878.49	99,112,646.50 *
4.010	CASETON PY GUARDIA CIMENTACION - ZONAS COMUNES	m2	0	0	0	13,540,160.00 *
4.011	ACERO DE REFUERZO FUNDADO 60,000 PSI PILOTES REFUERZO CIMENTACION TORRE	kg	0	0	0	37,421,383.85 *
4.012	ACERO DE REFUERZO FUNDADO 60,000 PSI, 10SA CIMENTACION (84 KG/M3) REFUERZO CIMENTACION TORRE	kg	0	0	0	185,447,634.00 *
4.013	MALLA ELECTRODADA REFUERZO CIMENTACION TORRE	kg	0	6,482.77	0	81,751,876.70 *
4.014	PISO DIRECTOR AGUAS DE INFILTRACION CIMENTACION - ZONAS COMUNES	ab	0	0	0	3,100,000.00 *
Total Capitulo CIMENTACION					321,673,852.86	626,777,365.11

CAPÍTULO No. 5. ESTRUCTURA

5.001	REPLANTO DE LOSAS ESTRUCTURA - TORRE	m2	2,356.90	2,987.35	8,995,164.92	10,486,480.00 *
5.002	LOSA ACERACIA 3,000 PSI E=0.10 - INCLIVE RESANE ESTRUCTURA - TORRE	m2	2,356.90	83,879.25	197,379,634.35	122,158,388.50 *

5.003	MURO CONCRETO E=0.10 4399 PSI IND. - INCLUYE RESANE ESTRUCTURA - TORRE	m3	383.52	913,269.08	350,256,926.89	382,340,005.91	*		
5.004	ESCALERA EN CONCRETO TORRE ESTRUCTURA - TORRE	m3	10	815,582.48	8,155,524.80	12,635,251.00	*		
5.005	VIRAS, DENTRES Y BORDILLOS 1000 PSI ESTRUCTURA - TORRE	m3	1,100.00	50,000.00	55,000,000.00	38,811,053.55	*		
5.006	BOMBEO DE CONCRETO ESTRUCTURA - TORRE	m3	1,076.88	56,000.00	59,210,250.00	50,210,250.00	*		
5.007	REPLANTIO PLACAS CUBIERTA ESTRUCTURA DE CUBIERTA - TORRE	m2	844.92	2,957.96	1,873,388.60	1,673,588.80	*		
5.008	PLACA CUBIERTA E=0.10 4399 PSI ESTRUCTURA DE CUBIERTA - TORRE	m2	844.02	77,000.00	43,434,967.71	43,434,967.71	*		
5.009	ANTEPECHO CUBIERTA ESTRUCTURA DE CUBIERTA - TORRE	m2	103.00	83,335.28	5,871,587.65	5,871,587.65	*		
5.010	PLACA CUBIERTA E=0.10 ESTRUCTURA DE CUBIERTA - TORRE	m2	84.72	62,780.35	4,943,646.84	4,943,646.84	*		
5.011	REPLANTIO PLACAS P1 A P4 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m2	4.84	160,114.47	485,362.47	485,362.47	*		
5.012	COLUMNAS P5 A P4 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	939.55	2,067.96	2,785,578.86	3,243,974.51	*		
5.013	PLACA PISO 1 H=0.55 TS=0.10 V=0.45 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	84.71	708,485.57	45,846,101.11	35,444,876.70	*		
5.014	PLACA PISO 2 Y PISO 3 H=0.55 TS=0.10 V=0.45 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	204.95	187,647.26	75,855,312.80	80,016,376.81	*		
5.015	PLACA PISO 4 H=0.55 TS=0.10 V=0.45 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	396.87	188,771.00	74,766,677.72	74,766,677.72	*		
5.016	PLACA PISO 5 H=0.55 TS=0.10 V=0.45 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	157.52	213,076.90	35,139,431.49	35,443,320.49	*		
5.017	PLACA PISO 6 H=0.55 TS=0.10 V=0.45 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	48.56	119,728.53	8,479,509.21	8,691,709.21	*		
5.018	MURO CONTENCIÓN PLATAFORMA 4399 PSI - INFORM ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	23.66	743,023.38	17,579,862.01	32,819,415.00	*		
5.019	MURO PISCINA ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	7.2	743,023.38	5,349,750.06	5,349,750.06	*		
5.020	RANPA PERIMETRAL PISO 1 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	13.01	95,454.27	1,241,868.11	1,241,868.11	*		
5.021	BOMBEO DE CONCRETO ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m3	466.13	55,000.00	25,637,280.00	25,637,280.00	*		
5.022	ANTEPECHO CUBIERTA H=0.10 ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m2	21.08	53,336.27	1,124,391.87	1,124,391.87	*		
5.023	ACERO DE REFUERZO 60,000 PSI, DOVILAS Y LAGRIMALES ACERO ESTRUCTURAS - TORRE	kg	22,241.70	5,224.56	116,203,096.15	57,620,530.00	*		
5.024	MALLA ELECTROSOLDADA ACERO ESTRUCTURAS - TORRE	kg	74,409.72	5,682.77	497,263,044.52	497,263,044.52	*		
5.025	ACERO DE REFUERZO FIGURADO 60,000 PSI, PERFERA Y DOVILAS ACERO ESTRUCTURAS - ZONAS COMUNES	kg	30,485.82	9,199.11	219,537,327.34	204,338,045.00	*		
5.026	MALLA ELECTRO SOLDADA ACERO ESTRUCTURAS - ZONAS COMUNES	kg	5,395.50	7,001.26	85,785,381.57	85,875,461.74	*		
5.027	ANCLAJES ESTRUCTURA - TORRE	kg	0	0	0	4,528,627.70	*		
5.028	FORMALETA PARA LOGAS Y MURD ESTRUCTURA - TORRE	m2	0	0	0	0	*		
5.029	FORMALETA METALICA MURD CONCRETO ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m2	0	0	0	102,411,890.00	*		
5.030	CORTON PLACAS ENTRENDO ESTRUCTURA - ZONAS COMUNES	m2	0	0	0	36,532,572.00	*		
TOTAL OBRAS ESTRUCTURA						0	1,923,044,817.27	2,103,485,155.47	*
CAPITULO No. 6. INSTALACIONES ELECTRICAS-COMUNICACIONES									
INSTALACIONES ELECTRICAS									
6.001	APARTAMENTO INSTALACIONES ELECTRICAS - TORRES	m2	3,041.56	90,000.00	273,740,400.00	273,740,400.00	*		
6.002	ILUMINACION ZONAS COMUNES TORRE INSTALACIONES	m2	1	14,000,000.00	14,000,000.00	14,000,000.00	*		
6.003	ELECTRICAS - TORRES	m2	979	58,000.00	48,950,000.00	48,950,000.00	*		
6.004	INSTALACIONES ELECTRICAS INSTALACIONES	m2	979	58,000.00	48,950,000.00	48,950,000.00	*		
6.005	ELECTRICAS - ZONAS COMUNES	m2	979	58,000.00	48,950,000.00	48,950,000.00	*		
6.006	ILUMINACION ZONAS COMUNES INSTALACIONES	m2	1	4,200,000.00	4,200,000.00	4,200,000.00	*		
6.007	ELECTRICAS - ZONAS COMUNES	m2	1	4,200,000.00	4,200,000.00	4,200,000.00	*		
TOTAL OBRAS INSTALACIONES ELECTRICAS-COMUNICACIONES						0	1,923,044,817.27	2,103,485,155.47	*
CAPITULO No. 7. INSTALACIONES HIDRO-SANITARIAS									
RED HIDRO-SANITARIA, GAS INSTALACIONES									
7.001	HIDRAULICAS	m3	3,041.56	85,000.00	258,532,680.00	0	*		
7.002	REDES CONTRA INCENDIOS INSTALACIONES	m3	1	20,000,000.00	20,000,000.00	0	*		
7.003	HIDRAULICAS	m3	1	20,000,000.00	20,000,000.00	0	*		
7.004	S.C. RED AGUA FRIA PVC-F APTD. INSTALACIONES	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.005	HIDRAULICAS	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.006	S.C. VALVULAS Y REGISTROS APTD. INSTALACIONES	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.007	HIDRAULICAS	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.008	S.C. RED DE AGUA CALIENTE CPVC APTD. INSTALACIONES	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.009	HIDRAULICAS	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.010	S.C. RED DE AGUAS RESIDUALES APTD. INSTALACIONES	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.011	HIDRAULICAS	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.012	S.C. RED GAS INSTALACIONES HIDRAULICAS	m3	0	0	0	46,152,532.42	*		
7.013	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y GAS INSTALACIONES	m3	979	80,000.00	78,748,800.00	78,748,800.00	*		
7.014	HIDRAULICAS - ZONAS COMUNES	m3	979	80,000.00	78,748,800.00	78,748,800.00	*		
7.015	RED CONTRA INCENDIOS ZC INSTALACIONES	m3	1	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	*		
7.016	HIDRAULICAS - ZONAS COMUNES	m3	1	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	*		
CAPITULO No. 8. OBRAS DE ACABADO									
CAPITULO No. 8. OBRAS DE ACABADO									
8.001	APARTAMENTO EN BLOQUE CUBIERTA	m2	3,041.56	90,000.00	273,740,400.00	273,740,400.00	*		
8.002	MEDIA CALLE CUBIERTA INCLUYE RESANE CUBIERTA	m2	240.00	19,200.00	4,608,000.00	4,608,000.00	*		
TOTAL OBRAS DE ACABADO						0	1,923,044,817.27	2,103,485,155.47	*
CAPITULO No. 9. MAMPUESTERIA Y PAVIMENTOS									
9.001	MAMPUESTERIA EN BLOQUE MAMPUESTERIA - ZONAS COMUNES	m3	466.48	37,747.10	16,975,556.11	16,975,556.11	*		
9.002	MAMPUESTERIA EN BLOQUE - ML MAMPUESTERIA - ZONAS COMUNES	m3	89.9	21,155.00	1,901,841.00	1,901,841.00	*		
9.003	COLUMETAS EN CONCRETO MAMPUESTERIA - ZONAS COMUNES	m3	134.84	29,941.75	4,037,345.57	4,037,345.57	*		
9.004	REMANE MAMPUESTERIA PISOS MAMPUESTERIA - ZONAS COMUNES	m3	1	250,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00	*		

Tercer Capítulo: MANO DE OBRA Y PAÑETES					23,914,743.37	23,914,743.37
CAPÍTULO No. 10: PAÑETES						
10.001	DILATACION MUROS INTERIORES RESANES INTERIORES	m	2,360.00	2,557.80	5,802,940.80	6,102,940.80
10.002	RESANE DE MURO ESTRUCTURAL RESANES INTERIORES	m2	3,384.67	4,397.00	6,988,333.70	89,344,337.25
10.003	RESANE DE LOSA ESTRUCTURAL RESANES INTERIORES	m2	571.00	4,397.00	2,513,920.30	19,118,120.74
10.004	FILOS MUROS INTERIORES RESANES INTERIORES	m	1,820.10	4,482.38	8,194,816.35	8,000,513.05
10.005	RESANES MUROS Y LOSAS PAÑETES INTERIORES	m2	10,027.30	13,466.39	135,000,629.50	196,597,285.74
10.006	PAÑETES DIF. MUROS PAÑETES INTERIORES	m2	1,546.28	28,235.19	43,850,370.43	45,046,510.88
10.007	FILOS Y DILATACIONES PAÑETES INTERIORES	m	3,625.18	8,000.21	29,049,454.78	41,741,935.78
10.008	REMANES PAÑETES APARTAMENTOS PAÑETES INTERIORES	und	40	280,000.00	11,280,000.00	12,095,562.00
10.009	PAÑETE VIGAS DESCOLOCADAS PAÑETES INTERIORES	m	0	0	0	1,761,887.50
10.010	PAÑETE IMPERMEABILIZADO PAÑETES INTERIORES	m2	546.60	26,235.10	15,405,917.60	15,405,917.61
10.011	FILOS Y DILATACIONES APTOS PAÑETES INTERIORES	m	480	1,000.21	2,380,898.40	2,880,199.40
10.012	PAÑETES MUROS INTERIORES PAÑETES ZONAS COMUNES	m2	515.46	18,308.90	10,431,841.90	12,493,841.93
10.013	PAÑETES DIF. MUROS ZC PAÑETES ZONAS COMUNES	m2	255.00	19,215.16	7,252,467.79	7,252,467.79
10.014	FILOS Y DILATACIONES PAÑETES PAÑETES ZONAS COMUNES	m	246.60	6,000.21	1,480,190.50	1,480,190.50
10.015	REMANES PAÑETES ZONAS COMUNES PAÑETES ZONAS COMUNES	und	4	280,000.00	1,120,000.00	1,120,000.00
10.016	PAÑETE IMPERMEABILIZADO FACHADA PAÑETES ZONAS COMUNES	m2	492.42	26,235.10	13,903,527.94	13,903,527.94
10.017	FILOS Y DILATACIONES FACHADA PAÑETES ZONAS COMUNES	m	123.1	6,000.21	730,626.31	730,626.31
Total Capítulo PAÑETES:					277,643,996.71	376,987,671.75
CAPÍTULO No. 11: PISOS Y ENCHAPES						
11.001	ALISTADO DE PISOS E=1.038 - ALTOS PISOS APARTAMENTOS	m2	1,734.88	25,922.09	44,968,043.73	44,968,043.73
11.002	ALISTADO DE PISOS E=1.038 - BALCONES PISOS APARTAMENTOS	m2	538.14	33,755.24	18,491,433.44	18,491,433.44
11.003	ALISTADO DE PISOS E=1.038 - PUNTO FIDOTORRE PISOS HALL	m2	110.1	40,213.84	4,427,544.28	4,427,544.28
11.004	ALISTADO HUELLA Y CONTRAHUELLA ESCALERAS E=1.038 PISOS HALL	m2	229.84	25,922.13	5,957,942.36	6,034,273.73
11.005	E=1.038 PISOS HALL	m	74.7	8,400.13	627,630.11	671,263.20
11.006	CARGUE DESCARGOS ESCALERAS PISOS HALL	m2	20.68	25,922.09	759,367.83	806,172.63
11.007	ENCHAPE DICHAS BAÑOS ENCHAPES MUROS APTO SALICADADO CERÁMICA 20.7 X 11.3 COLOR BEIGE DE CORONA ENCHAPES MUROS APTO	m2	516.21	60,155.45	30,411,787.31	30,450,747.31
11.008	ENCHAPE MURO ROSAS ENCHAPES PISOS APTO	m2	193.9	139,471.15	27,043,455.78	27,043,455.78
11.009	PISO LAMINADO - PISO ZONAS SOCIALES Y ALCOBAS PISOS APARTAMENTOS	m2	286.45	60,155.89	17,833,510.78	17,833,510.78
11.010	ENCHAPE CERÁMICA PISOS BAÑOS PISOS APARTAMENTOS	m2	1,734.80	56,480.00	97,451,104.29	101,451,104.29
11.011	ENCHAPE CERÁMICA PISO COCINA Y ROSAS PISOS APARTAMENTOS	m2	234.5	60,564.35	14,208,357.21	14,208,357.21
11.012	ZÓCALO EN CERÁMICA BAÑOS, COCINA Y ROSAS PISOS APARTAMENTOS	m2	278.72	16,678.30	10,142,254.91	10,142,254.91
11.013	ZÓCALO MADERA ALCOBAS Y AREA SOCIAL PISOS APARTAMENTOS	m	654	25,114.16	16,424,659.72	16,424,659.72
11.014	PISO CERÁMICA PUNTO FIDOTORRE PISOS HALL	m2	1,035.10	25,144.14	47,424,454.87	47,424,454.87
11.015	ZÓCALO EN CERÁMICA PUNTO FIDOTORRE PISOS HALL	m2	254.06	60,564.35	15,372,001.00	15,372,001.00
11.016	PISO CERÁMICA HUELLA Y CONTRAHUELLA ESCALERAS PISOS HALL	m2	371.85	25,144.14	9,340,854.85	9,340,854.85
11.017	PISOS ESCALERA DESCARGO PISOS HALL	m2	74.7	28,410.85	2,123,037.52	2,123,037.52
11.018	PISOS ESCALERA DESCARGO PISOS HALL	m2	57.1	55,488.48	2,000,938.67	2,000,938.67
11.019	CARGUE DE PISOS PISOS Y ENCHAPES SALON SOCIAL	m2	373.34	25,922.09	9,660,837.38	9,660,837.38
11.020	CARGUE DE PISOS IMPERMEABILIZADO PISOS Y ENCHAPES SALON SOCIAL	m2	143.86	33,755.24	4,858,455.09	4,858,455.09
11.021	ENCHAPE PISCINA PISOS Y ENCHAPES SALON SOCIAL	m2	71.94	83,988.19	6,023,003.72	6,023,003.72
11.022	PISOS ESPACIOS P2,P3 Y P4 PISOS Y ENCHAPES SALON SOCIAL	m2	437.37	57,529.81	25,178,235.20	25,178,235.20
11.023	PISO BAÑOS PISOS Y ENCHAPES SALON SOCIAL	m2	30.11	55,850.54	1,713,686.00	1,713,686.00
11.024	GUARDAESCOBOS ESPACIOS PISOS Y ENCHAPES SALON SOCIAL	m	147.42	20,144.10	2,968,651.83	2,968,651.83
11.025	GUARDAESCOBOS BAÑOS PISOS Y ENCHAPES SALON SOCIAL	m	45.49	20,144.10	916,154.32	916,154.32
Total Capítulo PISOS Y ENCHAPES					427,249,249.64	426,245,641.53
CAPÍTULO No. 12: IMPERMEABILIZACIONES						
12.001	IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA Y CUARTO DE MAQUINAS IMPERMEABILIZACIÓN - EXTERIORES	m2	627.26	49,924.17	31,341,458.22	31,341,458.22
12.002	IMPERMEABILIZACIÓN PISOS ASCENSORES, TANQUES AP, AL IMPERMEABILIZACIÓN - EXTERIORES	m2	14.28	40,999.25	585,460.31	5,007,882.10
12.003	IMPERMEABILIZACIÓN PISO DICHAS IMPERMEABILIZACIÓN - CUBIERTA	m2	234.8	30,334.14	7,121,062.18	7,121,062.18
12.004	IMPERMEABILIZACIÓN PISCINA IMPERMEABILIZACIÓN - CUBIERTA	m2	71.94	49,924.17	3,591,551.98	3,591,551.98
Total Capítulo IMPERMEABILIZACIONES					47,709,501.79	43,461,952.48
CAPÍTULO No. 13: PINTURA-ACABADOS						
13.001	PINTURA ESTUCCO + VINILO PINTURA	m2	6,937.30	18,730.11	107,396,612.18	107,396,612.18
13.002	PINTURA ESTUCCO + VINILO PL. PINTURA	m	2,800.00	11,453.84	32,076,743.23	32,076,743.23
13.003	FILOS Y DILATACIONES PINTURA PINTURA	m	1,650.00	4,082.19	6,735,613.59	6,735,613.59
13.004	PINTURA GABINETES PINTURA	und	5	50,000.00	250,000.00	250,000.00
13.005	PINTURA CONTACTORES PINTURA	und	40	50,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
13.006	PINTURA FACHADA PINTURA	m2	1,791.26	28,620.80	51,171,861.20	51,171,861.20
13.007	ESTUCCO + VINILO M2 PINTURA ZONA SOCIAL	m2	622.39	18,230.86	11,341,179.93	11,341,179.93
13.008	FILOS Y DILATACIONES PINTURA PINTURA ZONA SOCIAL	m	346.49	4,082.19	1,414,035.40	1,414,035.40
13.009	PINTURA FACHADA ZC PINTURA ZONA SOCIAL	m2	492.42	19,322.48	9,415,252.21	9,415,252.21
Total Capítulo PINTURA-ACABADOS					249,457,297.64	249,457,297.64
CAPÍTULO No. 14: SISTEMAS LIVIANOS						
14.001	CIELO RASO PLANO DRYWALL - RH CIELOSOSOS	m2	888	54,522.30	47,979,624.60	47,979,624.60
14.002	AFECTURA DE EXTRACTOR DE OLORES CIELOSOSOS	und	88	2,300.00	200,000.00	200,000.00

14.001	ABERTURA DE BALAS Y OTROS ZC CIELORASOS	und	1	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00
14.004	DILATACION PLASTICA CIELORASOS	m2	550	5,000.00	2,750,000.00	2,750,000.00
14.005	DRY WALL EN CIELORASOS ZONA SOCIAL	m2	949.66	54,522.30	51,777,647.40	51,777,647.40
14.006	DRY WALL ESPACIOS CIELORASOS ZONA SOCIAL	m2	290.2	50,206.00	14,579,067.00	14,579,067.00
14.007	ABERTURA DE BALAS Y OTROS ZC CIELORASOS ZONA SOCIAL	und	1	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00
Total Capítulo SISTEMAS LIVIANOS				125,205,309.12	125,205,309.12	125,205,309.12
CAPITULO No. 15. APARATOS SANITARIOS						
15.001	SANITARIO AQUECIDO AL BLANCO APARATOS SANITARIOS	und	80	470,000.00	37,600,000.00	37,600,000.00
15.002	LAVAMANOS ANTIQUO APDES APARATOS SANITARIOS	und	80	205,000.00	16,400,000.00	16,400,000.00
15.003	INCUBACIONES EN ACERO INOXIDABLE CVD APARATOS SANITARIOS	und	80	110,000.00	8,800,000.00	8,800,000.00
15.004	MEZCLADOR DUCHA NONCONTROL NORMAL O SIMILAR APARATOS SANITARIOS	und	70	190,000.00	13,300,000.00	13,300,000.00
15.005	EXTRACTOR BAÑOS APARATOS SANITARIOS	und	80	75,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
15.006	REJILLA VENTILACIÓN APARATOS SANITARIOS	und	80	83,000.00	6,640,000.00	6,640,000.00
15.007	TAPA REGISTRO PVC DE 20X20CM GRIFERIAS Y ACCESORIOS	und	80	25,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
15.014	REJILLA BRONCE 3X2 GRIFERIAS Y ACCESORIOS	und	80	17,000.00	1,360,000.00	1,360,000.00
15.015	SANITARIOS ZC APARATOS SANITARIOS ZONA SOCIAL	und	6	367,000.00	2,202,000.00	2,202,000.00
15.016	GRIFALES ZC APARATOS SANITARIOS ZONA SOCIAL	und	1	350,000.00	350,000.00	350,000.00
15.017	LAVAMANOS CON GRIFERIA ZC APARATOS SANITARIOS ZONA SOCIAL	und	1	235,000.00	1,175,000.00	1,175,000.00
15.018	INCUBACIONES APARATOS SANITARIOS ZONA SOCIAL	und	6	80,000.00	480,000.00	480,000.00
15.019	EXTRACTORES APARATOS SANITARIOS ZONA SOCIAL	und	1	190,000.00	190,000.00	190,000.00
15.020	REJILLAS DE VENTILACIÓN APARATOS SANITARIOS ZONA SOCIAL	und	1	80,000.00	80,000.00	80,000.00
15.021	TAPA REGISTRO APARATOS SANITARIOS ZONA SOCIAL	und	6	15,000.00	90,000.00	90,000.00
15.022	REJILLAS DE PISO APARATOS SANITARIOS ZONA SOCIAL	und	4	17,000.00	68,000.00	68,000.00
Total Capítulo APARATOS SANITARIOS				106,093,082.40	106,093,082.40	106,093,082.40
CAPITULO No. 16. APARATOS COCINAS						
16.001	LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE APARATOS COCINA Y ROPAS	und	40	335,000.00	13,400,000.00	13,400,000.00
16.002	ESTufa 4 PUESTOS CHALLENGER - SQUESS APARATOS COCINA Y ROPAS	und	40	605,000.00	24,200,000.00	24,200,000.00
16.003	HORN ELECTRICO CHALLENGER COMPACTO APARATOS COCINA Y ROPAS	und	40	450,000.00	18,000,000.00	18,000,000.00
16.004	CAMPANA EXTRACTORA CHALLENGER CX4100 APARATOS COCINA Y ROPAS	und	40	450,000.00	18,000,000.00	18,000,000.00
16.005	CALENTADOR DE GAS APARATOS COCINA Y ROPAS	und	40	1,200,000.00	48,000,000.00	0
16.006	LAVADERO FRIGER - INCLUYE MUEBLE APARATOS COCINA Y ROPAS	und	40	220,000.00	8,800,000.00	8,800,000.00
16.007	CAJA FIBRA VIDRIO LAVADORA APARATOS COCINA Y ROPAS	und	40	40,000.00	1,600,000.00	1,600,000.00
16.008	LLAVE VERTICAL LAVADORA APARATOS COCINA Y ROPAS	und	80	40,000.00	3,200,000.00	3,200,000.00
16.009	LLAVE TERMOAL CON EXTENSION APARATOS COCINA Y ROPAS	und	40	40,000.00	1,600,000.00	1,600,000.00
16.010	LAVAPLATOS ACERO INOXIDABLE CON GRIFERIA APARATOS COCINA Y ROPAS ZONA SOCIAL	und	2	335,000.00	670,000.00	670,000.00
16.011	LLAVE LAVADERO APARATOS COCINA Y ROPAS ZONA SOCIAL	und	2	40,000.00	80,000.00	80,000.00
Total Capítulo APARATOS COCINAS				115,770,000.00	115,770,000.00	115,770,000.00
CAPITULO No. 17. MESONES						
17.001	MESON GRANITO GUAYARITA COCINA - INCLUYE SOPORTE Y HUECO POCOTA MESONES	m2	105.7	850,000.00	90,245,000.00	90,245,000.00
17.002	MESON MARINO, CAPE PINTA DAÑOS - INCLUYE HUECO POCOTA MESONES	m2	84.2	500,000.00	42,100,000.00	42,100,000.00
17.003	MESON DE BAÑO MESONES ZONA SOCIAL	m2	4.1	500,000.00	2,050,000.00	2,050,000.00
Total Capítulo MESONES				137,395,000.00	137,395,000.00	137,395,000.00
CAPITULO No. 18. CARPINTERIA METALICA						
18.001	VENTANA EN ALUMINIO ANODIZADO 6MM - APTOS CARPINTERIA ALUMINIO	m2	678.35	350,000.00	237,822,500.00	237,822,500.00
18.002	DIVISION EN VIDRIO TEMPLADO CASINA BAÑOS APTOS CARPINTERIA ALUMINIO	m2	133	250,000.00	33,250,000.00	33,250,000.00
18.003	ESPEJO CRISTAL FLOJADO CARPINTERIA ALUMINIO	m2	120	204,412.00	24,529,450.00	24,529,450.00
18.004	BARRANDAS HALLES PFO PFO CARPINTERIA METALICA	m2	101.24	200,000.00	20,248,000.00	20,248,000.00
18.005	PUERTA DE ACCESO A EDIFICIO CARPINTERIA ALUMINIO	m2	1	1,818,400.00	1,818,400.00	1,818,400.00
18.006	BARRANDA METALICO - ORO ESCALERAS CARPINTERIA METALICA	m2	23.88	121,000.00	2,889,480.00	2,889,480.00
18.007	PUERTA METALICA CORTAFUEGO (INCLUYE BARRA ANTIROMBO Y SMOKE) CARPINTERIA METALICA	und	5	2,300,000.00	11,500,000.00	11,500,000.00
18.008	SOPORTE ANDAMIO COLGANTE CARPINTERIA METALICA	und	10	87,000.00	870,000.00	870,000.00
18.009	SOPORTE CITOFONIA CARPINTERIA METALICA	und	1	150,000.00	150,000.00	150,000.00
18.011	VENTANILLA EN ALUMINIO CARPINTERIA ALUMINIO ZONA SOCIAL	m2	77.77	350,000.00	27,044,500.00	27,044,500.00
18.012	ESPEJO CRISTAL CARPINTERIA ALUMINIO ZONA SOCIAL	m2	4.1	300,000.00	1,230,000.00	1,230,000.00
18.013	DIVISIONES DE BAÑO CARPINTERIA ALUMINIO ZONA SOCIAL	m2	17.62	300,000.00	5,286,000.00	5,286,000.00
18.014	ESTRUCTURA METALICA PERGOLA CARPINTERIA METALICA ZONA SOCIAL	m2	4,796.27	17,000.00	81,536,943.14	81,536,943.14
18.015	ESCALERA CARPINTERIA METALICA ZONA SOCIAL	und	1	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
18.016	SOPORTE CITOFONIA CARPINTERIA METALICA ZONA SOCIAL	und	4	150,000.00	600,000.00	600,000.00
Total Capítulo CARPINTERIA METALICA				408,389,175.55	408,389,175.55	408,389,175.55
CAPITULO No. 19. CARPINTERIA EN MADERA						
19.001	CLOSET INTERIOR APTO PUERTAS MADERA	m2	348.28	450,000.00	156,781,000.00	156,781,000.00
19.002	MUEBLE COCINA MUEBLES MADERA	und	40	4,400,000.00	176,000,000.00	176,000,000.00

[illegible]

Total Capítulo SEGURIDAD INDUSTRIAL						24,209,830.80	28,105,690.09
CAPÍTULO No. 25 ADMINISTRATIVOS-VARIOS							
25.001	ENSAYOS DE LABORATORIO - GASTOS GENERALES	mes	1	7,100,000.00	7,100,000.00	16,187,734.11	*
25.002	HERRAMIENTA MENOR - GASTOS GENERALES	db	1	25,437,832.32	25,437,832.32	27,096,671.83	*
25.003	PAPELERIA - GASTOS GENERALES	db	1	1,500,000.00	1,500,000.00	1,773,700.00	*
25.004	EQUIPOS DE OFICINA - GASTOS GENERALES	db	1	840,000.00	840,000.00	840,000.00	
25.005	CAJAMENOR - GASTOS GENERALES	mes	1	900,000.00	900,000.00	900,000.00	
25.006	SERVICIOS PUBLICOS - GASTOS GENERALES	mes	12	150,000.00	4,200,000.00	4,200,000.00	
25.007	SERVICIO DE TOPOGRAFIA - GASTOS GENERALES -	mes	12	2,445,000.00	31,740,000.00	51,740,000.00	
25.008	MANTENIMIENTO EQUIPO OTRA - GASTOS GENERALES -	db	6	600,000.00	3,400,000.00	5,600,000.00	
25.009	SERVICIOS						
25.010	MANTENIMIENTO EQUIPOS DE OFICINA - GASTOS	db	1	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	
25.011	GENERALES - SERVICIOS	mes	1	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	
25.012	VIGILANCIA - GASTOS GENERALES - SERVICIOS	mes	10	6,059,000.00	179,270,000.00	181,220,000.00	
25.013	TRANSPORTE DE MATERIAL - GASTOS GENERALES -	mes	30	80,000.00	2,400,000.00	4,000,000.00	*
25.014	SERVICIOS						
25.015	PLAN DE MANTENIMIENTO - GASTOS GENERALES - SERVICIOS	db	1	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00	
25.016	PLAN MANTENIMIENTO PNT - GASTOS GENERALES -	db	1	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00	
25.017	SERVICIOS						
25.018	EQUIPO Y HERRAMIENTA - GASTOS GENERALES	db	6	600,000.00	3,600,000.00	3,600,000.00	
25.019	COMBUSTIBLE - GASTOS GENERALES	db	1	45,450,715.00	45,450,715.00	47,319,766.00	*
25.020	MADIDAS OTRA - GASTOS GENERALES	mes	0	0	0	0	
25.021	PUNTILLA - GASTOS GENERALES	db	0	0	0	10,000,000.00	*
25.022	PRESTAMO DE PERSONAL - GASTOS GENERALES	db	0	0	0	175,210.00	*
25.023	PRESTAMO DE PERSONAL - GASTOS GENERALES	db	0	0	0	14,400,000.00	*
Total Capítulo ADMINISTRATIVOS-VARIOS						100,563,588.12	202,942,981.81
CAPÍTULO No. 27 GASTOS DE PERSONAL							
27.001	PERSONAL PROFESIONAL - SALARIOS DE OTRA	db	1	340,837,785.20	340,837,785.20	340,837,785.20	
27.002	PERSONAL NO PROFESIONAL - SALARIOS DE OTRA	db	1	130,557,915.20	130,557,915.20	117,119,795.40	*
Total Capítulo GASTOS DE PERSONAL						471,395,700.40	457,957,580.60
CAPÍTULO No. 28 CLUB HOUSE							
28.000	DESMONTE Y RETIRO DE CAMPAMENTOS - CLUB HOUSE Y	db	1	2,200,000.00	2,200,000.00	2,200,000.00	
28.001	PORTERIA						
28.002	PROYECTOS DE CONSTRUCCION CLUB HOUSE Y	db	0	140,892.33	0	11,060,703.77	*
28.003	PORTERIA						
28.004	ACERO DE REFUERZO FIGURADO 6000 PSI PORTERIA Y	db	0	0	0	33,333,885.20	*
28.005	CLUBHOUSE - ACERO CLUBHOUSE Y PORTERIA	db	0	0	0	86,174,452.97	*
Total Capítulo CLUB HOUSE						1,290,892.33	86,174,452.97
CAPÍTULO No. 31 IMPREVISTOS							
31.001	IMPREVISTOS - IMPREVISTOS	db	1	80,106,470.00	80,106,470.00	285,451,146.10	*
Total Capítulo IMPREVISTOS						80,106,470.00	285,451,146.10
CAPÍTULO No. 32 INCREMENTOS							
32.001	INCREMENTOS - INCREMENTOS	%	1	176,212,956.12	176,212,956.12	176,212,956.12	
Total Capítulo INCREMENTOS						176,212,956.12	176,212,956.12
Total presupuesto proyectado						7,163,311,649.11	7,805,858,872.11