

AMC-SP-1096-2024
Cajicá, 30 de julio de 2024

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CERTIFICA:

ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS. NIT. 800.093.117-3, representada legalmente por la Gerente Seccional la señora **BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRÍGUEZ** identificada con c.c. No. **52.451.831** de Bogotá, la cual otorgo autorización especial, amplia y suficiente a la señora **VICTORIA EUGENIA OCHOA URIBE** identificada con c.c. No. **42.895.292** de Envigado, por medio de la cual allega solicitud de permiso de enajenación de proyecto LOS ROBLES SUBETAPA 3 Y 4 y certificado de Radicación, del predio identificado con folio de matrícula No. 176-145934, de propiedad de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROBLES-BOSQUE RESIDENCIAL NIT.805012921-0.

Que el solicitante radica los documentos exigidos por el art. 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Decreto 0019 de 2012 Artículo 185 Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y Decreto 1783 de 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones" Artículo 3. El que Modificó el artículo 2.2.5.3.1. del Capítulo 3 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese los parágrafos 3 y 4 para radicación de documentos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, a continuación:

1. Oficio de radicación
2. Autorización especial, amplia y suficiente a la señora **VICTORIA EUGENIA OCHOA URIBE**
3. Cedula de Ciudadanía de **BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRÍGUEZ**
4. Cedula de Ciudadanía de **VICTORIA EUGENIA OCHOA URIBE**
5. *Certificado de Existencia y Representación Legal* – **ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS**
6. Certificado de Tradición N°176-145934
7. Coadyuvancia radicación de documento para realizar actividades de enajenación
8. Modelo de Contrato y anexo de vinculación al fideicomiso.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



Certificado No.
LAF - 0568

9. Presupuesto Financiero de Proyecto
10. Certificado de financiación de costos
11. *Acto administrativo No. 25126-2-23-0113 de 29 de marzo de 2023*

Los documentos radicados estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, que podrán ser consultados en la sección de **publicaciones** de la página web de la Alcaldía de Cajicá, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

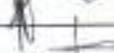
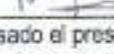
Por último, cabe aclarar que este despacho es competente para informar que, en el Municipio de Cajicá, no se tiene reglamentación referente a registro de enajenadores o de actividades de sistemas de vigilancia y control en relación con las actividades de enajenación; así mismo tener en cuenta:

"CAPÍTULO 3. PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES - ARTÍCULO 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del DECRETO 1077 DE 2015 y subsiguientes; sin perjuicio de lo anterior, se informa que se adicionó el:

PARAGRAFO 3 por el Art. 3 del Decreto 1783 de 2021: "No se requerirá la expedición de un acto administrativo de autorización o permiso para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles (...) Presentada la totalidad de los documentos a los que hace referencia el presente artículo, los mismos se considerarán debidamente radicados en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012. La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos."

La anterior se expide a solicitud del interesado, a los treinta (30) días del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024).


ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
Secretaria de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Proyectó	Anderson Forero López		Abogado Contratista DT
Revisó	Hernán Darío Gracia Mancera		Director de Desarrollo Territorial
Aprobó	Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria de Planeación Municipal

Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



Bogotá D.C., 19 julio de 2024

Cód. -

Señores:

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Atn. Dr. Jenny Lorena Tovar Vanegas
Cajicá

Recibido

23/07/2024

María Wardo

**REF. SOLICITUD PERMISO DE ENAJENACIÓN -
PROYECTO LOS ROBLES SUBETAPA 3 Y 4 y
CERTIFICADO DE RADICACIÓN**

Cordial Saludo,

Yo, VICTORIA EUGENIA OCHOA URIBE con cédula de ciudadanía 42.895.292 de Envigado, en calidad de apoderada de ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS, para tramitar el permiso de enajenación y solicitar certificado de radicación.

Por medio de la presente me permito realizar la radicación permiso de enajenación del proyecto Los Robles y asimismo solicitar una certificación de la presente radicación.

A continuación, la información del enajenador:

ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS

NIT. 800.093.117-3

aycbogota@arquitecturayconcreto.com

tel. 6016108555

Por medio de la presente nos permitimos hacer entrega de la documentación requerida para la autorizar la actividad de enajenación de inmuebles:

1. Certificado de existencia y representación legal Arquitectura y concreto SAS. (ENAJENADOR)
2. Cédula de representante legal Beatriz Helena Laverde Rodríguez.
3. Copia Coadyuvancia de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a Arquitectura y Concreto SAS. El original ya se radicó y se encuentra en su poder.
4. Poder otorgado a Victoria Eugenia Ochoa Uribe.

Medellín
Colombia
Calle 3 Sur # 43 A - 52
Torre 43 Avenida
piso 19
Tel. +57 (604) 312 36 18

Bogotá
Colombia
Cra. 11 # 62 - 01
Centro de Negocios
Andino / Oficina 601
Tel. +57 (601) 610 85 55

Barranquilla
Colombia
Calle 77B # 57 - 103
Centro Empresarial
Green Towers / Piso 13
Tel. +57 (605) 311 11 20

Santo Domingo
República Dominicana
Avenida Pedro Henriquez Ureaña
#138 sector la Esperilla
Torre empresarial
Torre Reyna II / Local 303

Línea ética: 01 8000 123 411

Línea experiencia SARA: 01 8000 115 500

WWW.ARQUITECTURAYCONCRETO.COM

Calificación
Fitch Ratings **A+**

ARQUITECTURA
& CONCRETO

5. Cédula de apoderada Victoria Eugenia Ochoa Uribe.
6. Certificado de libertad y tradición del lote de menos 90 días.
7. Modelo de contrato de Vinculación Fideicomiso Los Robles – Bosque Residencial subetapa III. Portada + contrato + anexo.
8. Presupuesto financiero – Factibilidad Reserva Los Robles.
9. Licencia de construcción expedida por curaduría urbana.
10. Carta de aprobación de crédito lote de Davivienda.
11. Certificación de financiación con recursos propios.

La escritura pública de áreas de cesión NO aplica el lote corresponde a un lote útil desarrollable.

De acuerdo con la información solicitada para el presupuesto financiero relacionamos lo solicitado en el oficio enviado por ustedes:

A. Información general:

Nombre razón social de la persona jurídica que ejecutará el plan de vivienda: Arquitectura y Concreto SAS.

Identificación: NIT 800.093.117-3.

Denominación del proyecto: Los Robles Subetapas 3 y 4.

Ubicación del inmueble: LOTE DESARROLLABLE ETAPA II, Bosque Residencial. Variante Cajicá-Zipacquirá KM 4, El Tejar, Cajicá, Cundinamarca, Colombia.

Área total del lote: 34.099,61 m² (Subetapas 3 y 4). 70.159,99 m² (Área total del lote Subetapas 1, 2, 3 y 4).

Área de construcción autorizada según licencia: 9.934,53 m² (Subetapas 3 y 4).

Número y modalidad de unidades autorizadas: 72 unidades (Casas).

B. Información de costos

Precio de lote: 12.869.100.057

Total estimado de costos directos: 34.707.916.158

Total estimado de costos indirectos: 16.007.615.941 (Incluye indirectos, honorarios, gastos administrativos y financieros).

Gastos de venta: 2.073.411.918

Estimado costo total de proyecto: 65.658.044.074

C. Información de ventas

Valor estimado de ventas: 69.113.730.605

Medellín
Colombia
Calle 3 Sur # 43 A - 52
Torre 43 Avenida
piso 18
Tel. +57 (604) 312 36 18

Bogotá
Colombia
Cra. 11 # 82 - 01
Centro de Negocios
Andino / Oficina 601
Tel. +57 (601) 610 85 55

Barranquilla
Colombia
Calle 778 # 57 - 103
Centro Empresarial
Green Towers / Piso 13
Tel. +57 (605) 311 11 20

Santo Domingo
República Dominicana
Avenida Pedro Henriquez Ureña
#130 sector la Esperilla
Torre empresarial
Torre Reyna II / Local 303

Línea ética: 01 8000 123 411

Línea experiencia SARA: 01 8000 115 500

WWW.ARQUITECTURAYCONCRETO.COM

Calificación
Fitch Ratings **A+**

ARGITECTURA
& CONCRETO

D. Financiación

Recaudos por ventas(Cuotas iniciales): 27.645.492.242

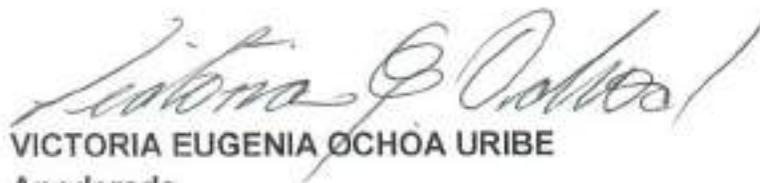
Crédito lote: 6.449.000.000

Recursos propios: 31.563.551.833

Se recibirá notificación en la carrera 11 #82-01 Oficina 601 Centro de Negocios Andino, en la ciudad de Bogotá D.C. o vía correo electrónico a aycbogota@arquitecturayconcreto.com

Quedamos atentos a cualquier inquietud o aclaración que se necesite respecto a este trámite.

Cordialmente,



VICTORIA EUGENIA OCHOA URIBE

Apoderada

Gerente de Proyectos

ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

41 Folios

Medellin
Colombia
Calle 3 Sur # 43 A - 52
Torre 43 Avenida
piso 18
Tel. +57 (604) 312 36 10

Bogotá
Colombia
Cra. 11 # 82 - 01
Centro de Negocios
Andino / Oficina 601
Tel. +57 (601) 610 85 55

Barranquilla
Colombia
Calle 77B # 57 - 103
Centro Empresarial
Green Towers / Piso 13
Tel. +57 (605) 311 11 20

Santo Domingo
República Dominicana
Avenida Pedro Henriquez Ureña
#136 sector la Esperilla
Torre empresarial
Torre Reyna II / Local 303

Línea ética: 01 8000 123 411

Línea experiencia SARA: 01 8000 115 500

WWW.ARQUITECTURAYCONCRETO.COM

Calificación
Fitch Ratings **A+**

ARQUITECTURA
& CONCRETO

Bogotá, 09 de julio de 2024

Señores:

SECRETARIA DE PLANEACION
ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
Cajicá

Yo, **BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en calidad de representante legal de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, identificada con NIT 800.093.117-3, con domicilio en la ciudad de Medellín, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., actuando en su calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL** por medio del presente escrito manifiesto que otorgo **AUTORIZACIÓN ESPECIAL, AMPLIA Y SUFICIENTE A SHAMARA MENESES LOPEZ Y/O VICTORIA EUGENIA OCHOA URIBE Y/O LUIS ALBERTO HERRERA CASTRO** mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Bogotá, identificados como aparece al pie de su firma para que en nombre y representación de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, radiquen solicitudes y demás trámites tendientes a la expedición de **PERMISO DE ENAJENACION Y SOLICITUD DE CERTIFICADO DE RADICACION - PROYECTO RESERVA LOS ROBLES** sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-145934.

Los autorizados quedan facultados para firmar en representación de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, todo tipo de formularios y solicitudes, reconocer con su firma que la radicación se encuentra completa o incompleta, firmar planos, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, responder acta de observaciones, aportar y retirar documentos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, retirar los documentos cuando culmine el trámite, desistir, renunciar a términos de ejecutoria y en general para adelantar todas las gestiones y actos complementarios o inherentes al cumplimiento de la autorización.

Cordialmente,


BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ
C.C. No. 52.451.831 de Bogotá
Representante Legal

Medellín:
Calle 3 sur # 43A - 52
Ed. 43 Avenida piso 18
Tel. (4) 312 36 18 Fax: ext. 2190

Bogotá:
Calle 82 # 11 - 37
Ed. Confianza Of. 301
Tel. (1) 610 85 55 Fax: (1) 610 87 04

Barranquilla:
Calle 76 # 56 - 29 Local 2
Hotel Estelar Alto Prado
Tel. (5) 360 06 00

Línea ética: 01 8000 123411 www.arquitecturayconcreto.com


**ARQUITECTURA
& CONCRETO**

ACEPTO:

SHAMARA DISEY MENESES LOPEZ
C.C No. 1.013.662.755 de Bogotá

VICTORIA EUGENIA OCHOA URIBE
C.C No. 42.895.292 de Envigado

LUIS ALBERTO HERRERA CASTRO
C.C No. 1.121.940.291 de Villavicencio

NOTARIA 35 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

Comparecido: **LAVERDE RODRIGUEZ BEATRIZ HELENA**
 M.A. BEATRIZ SAINA POSADA
 NOTARIA 35 DEL CIRCULO DE BOGOTA P.C.

Quien se identifica con: C.C. 52451831
 y manifiesto que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas.

En constancia firma nuevamente y por seguridad suya estampo la huella de su índice derecho.

Bogotá D.C. 16/07/2024
 rd4e56aeef3vd3da

www.notariapublica.com
 SAKXHSBC330CND030



Medellin:
Calle 3 sur # 43A - 52
Ed. 43 Avenida piso 18
Tel. (4) 312.36.18 Fax: ext. 2190

Bogotá:
Calle 82 # 11 - 37
Ed. Confianza Of. 301
Tel. (1) 610.85.55 Fax: (1) 610.87.04

Barranquilla:
Calle 76 # 56 - 29 Local 2
Hotel Estelar Alto Prado
Tel. (5) 360.06.00

Línea ética: 01 8000 123411 www.arquitecturayconcreto.com





EXCLUSIVO PARA:



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **42.895.292**

OCHOA URIBE

APELLIDOS

VICTORIA EUGENIA

NOMBRES

Victoria Ochoa Uribe

FIRMA



Powered by CamScanner



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **20-ABR-1968**

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.67
ESTATURA

B+
G.S. RH

F
SEXO

25-JUL-1986 ENVIGADO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-0100100-00157070-F-0042895292-20090520

0011614300A 1

2070001392

REGISTRADORA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Powered by CamScanner

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2024 Hora: 10:08:03
Recibo No. 0224040113
Valor: \$ 3,700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 224040113CFM83

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.

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

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre: ARQUITECTURA Y CONCRETO S A/S
Matrícula No. 01223254
Fecha de matrícula: 24 de octubre de 2002
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 21 de marzo de 2024
Activos Vinculados: \$ 697.652.824.547

UBICACIÓN

Dirección Comercial: Carrera 11 No. 82 - 01 Oficina 601
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: aycbogota@arquitecturayconcreto.com
Teléfono comercial 1: 6108555
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 11 No. 82 - 01 Oficina 601
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: aycbogota@arquitecturayconcreto.com

PROPIETARIO - CASA PRINCIPAL

Nombre Sociedad (Casa Principal): ARQUITECTURA Y CONCRETO S A.S./
NIT: 8000931173/
Domicilio Casa Principal: Medellín (Antioquia)
Dirección: Calle 3 Sur 43 A 52 Of 1801
Teléfono: 3123618/

APERTURA DE SUCURSAL

Por Acta No. 0006101 del 9 de octubre de 2002 de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de octubre de 2002, con el

Constanza
del Pjlar
Presentes
Trujillo

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2024 Hora: 10:08:03
 Recibo No. 0224040113
 Valor: \$ 3.700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 224040113CFB83

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.

No. 00106839 del Libro VI, se inscribió la Apertura de Sucursal denominada ARQUITECTURA Y CONCRETO S A.

CAMBIOS DE NOMBRE

Por Acta No. 46 del 1 de febrero de 2012 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de febrero de 2012, con el No. 00207892 del Libro VI, la sucursal cambió su denominación o razón social de ARQUITECTURA Y CONCRETO S A a ARQUITECTURA Y CONCRETO S A S.

NOMBRAMIENTO (S)

Por Acta No. 0000101 del 9 de octubre de 2002, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de octubre de 2002 con el No. 00106839 del Libro VI, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Francisco Alejandro Martínez Restrepo	C.C. No. 71613178

Por Acta No. 217 del 27 de enero de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 31 de enero de 2023 con el No. 00336324 del Libro VI, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente Seccional	Beatriz Helena Laverde Rodríguez	C.C. No. 52451831
Representante Legal Judicial	Mariana Díaz Gobbi	C.C. No. 1020760722

FACULTADES Y LIMITACIONES

Facultades Representante legal Judicial: 1. Celebre acuerdos de conciliación y transacciones ante las autoridades y entes públicos de carácter judicial, policivo, administrativo y fiscal, incluyendo, aquellos que sin limitarse a estas entidades y entes que ejercen

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2024 Hora: 10:00:03
Recibo No. 0224040113
Valor: \$ 3,700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 224040113CFB03

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.

funciones de inspección control y vigilancia. 2. Para que asista en nombre y representación de la compañía con plenas facultades conciliatoria y de autocomposición. 3. Para que represente a la compañía en juicios que promueva o que en contra de ella sean promovidos lo mismo que en actuaciones ante los funcionarios del ministerio de trabajo y ante todas las autoridades administrativas, judiciales, policivas y fiscales. 4. Representa a la compañía en diligencias que se practiquen con miras a la promoción de un juicio. 5. Represente a la compañía en intervenciones adhesivas o liticonсорciales en juicios existentes entre otras personas. En ningún momento tendrá representación para efectos corporativos o de funcionamiento interno de la compañía.

Gerente Seccional de Bogotá: A) La comercialización de los bienes muebles e inmuebles obtenidos como resultado del desarrollo del Objeto Social de la sociedad, estando facultado para celebrar contratos de compraventa, arrendamiento, fideicomiso, administración, usufructo, constitución de régimen de propiedad horizontal. B) Acondicionar los inmuebles para su adecuada utilización, cuando las circunstancias así lo requieran. C) Contratar el personal de la compañía, empleados y obreros en número, niveles y salarios, autorizados previamente por el Representante Legal Principal o también llamado presidente de la compañía; concederles permisos y licencias; reconocerles y pagarles sus prestaciones sociales; aceptar sus renunciaciones y despedirlos, dirigir y vigilar su trabajo, así como, sancionarlos siguiendo el procedimiento disciplinario respectivo. D) Abrir cuentas bancarias, cerrarlas, girar contra ellas, consignar en ellas, endosar cheques girados y endosados a favor de terceros que hayan de consignarse en las cuentas corrientes de la compañía; contraer préstamos bancarios, prorrogarlos, garantizarlos y cobrar los títulos valores que se expiden o negocian a favor de la compañía. E) Pagar las obligaciones de la compañía contraídas a favor de particulares o de entidades oficiales, entre estas el impuesto de industria y comercio, el impuesto sobre las ventas, la Renovación del Registro Mercantil en la Cámara de Comercio, los servicios públicos municipales, los aportes a la seguridad social y todas las demás obligaciones de la compañía. F) Cobrar lo que a la compañía se le adeude. G) Efectuar gastos de propaganda y publicidad con cargo a la partida que especialmente asigne para ello el Presidente de la compañía. H) Adquirir los elementos de oficina, almacén y depósito que usualmente se requieren para el normal funcionamiento de esas

CERTIFICADO DE MATRICULA DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2024 Hora: 10:08:03
Recibo No. 0224040113
Valor: \$ 3,700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 224040113CP883

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.

dependencias y obtener servicios especiales de transporte, de comunicaciones y otros que ordinariamente se exige tal funcionamiento. I) Representar a la compañía en juicios que esta promueva o que contra ella sean promovidos, lo mismo que en actuaciones ante los funcionarios del ministerio de trabajo ante otras autoridades, pudiendo contratar los servicios de abogado cuando ellos sean necesarios o convenientes; representar a la compañía en diligencias que se practiquen con miras a la promoción de un juicio, y en intervenciones adhesiones y litisconsorcios en juicios existentes entre otras personas. J) Celebrar acuerdos de conciliación y transacciones para precaver litigios y para ponerles fin. K) Celebrar los contratos que surgen como consecuencia de nuevos proyectos que sean aprobados por la asamblea de accionistas o por el representante legal principal para ser realizados por la compañía en desarrollo del objeto social de la misma. L) Ejecutar todo acto y celebrar todo contrato que sea directamente relacionado con las funciones anteriores y necesario para su cabal cumplimiento. El administrador, que para el caso se denomina Gerente Seccional de Bogotá, ejercerá las atribuciones libremente, salvo que la cuantía de ellas sea igual o superior a seis mil Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (6.000 SMLMV), o que siendo de valor indeterminado puedan alcanzar esa cuantía, en cuyo caso requerirá autorización especial de la asamblea de accionistas, dada previamente y por escrito. Su responsabilidad respecto a terceros se regirá por los estatutos y/o establecido antes, respecto de/a compañía el apoderado deberá ceñirse a las instrucciones que se le hayan dado previamente, por cuya observancia responderá ante ella. Las facultades que se le confieren al administrador serán ejercidas por este a nivel nacional (toda Colombia). A fin de cada ejercicio anual, lo mismo que a la terminación de su mando y cada vez que el Representante Legal Principal o también llamado presidente de la compañía se lo solicite, deberá rendir cuentas documentadas de su gestión. El apoderado podrá sustituir total o parcialmente este poder, revocar las sustituciones y reasumirlo y, en general, asumir la personería del poderdante siempre que lo considere conveniente, de manera que en ningún caso la compañía quede sin representación en asuntos que le interesen, ya sea que se refieran a actos dispositivos o de simple administración. La relación de actos y contratos mencionados anteriormente no es taxativa porque la intención del poderdante es otorgar Poder General, con todas las facultades que la ley permite, para asegurar su representación en cualquier acto o contrato y ante cualquier persona o autoridad. E/ presente mandato se entenderá aceptado por cualquier



145

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Norte

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha Expedición: 2 de Julio de 2024 Hora: 10:08:03
Recibo No. 0224040113
Valor: \$ 3,700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 224040113CF83

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.

otro acto de ejecución del mismo que celebre el mandatario.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112
Otras actividades Código CIIU: 4290

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS CASA PRINCIPAL

Por Escritura Pública No. 631, de la Notaría No. 17 de Medellín, del 02 de abril de 1990, inscrita el 24 de octubre de 2002, bajo el No. 106840, del Libro VI, se constituyó la sociedad denominada FRANCISCO MARTÍNEZ Y CIA LTDA. Domiciliada en Medellín.

Los estatutos de la casa principal han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 105 del 29 de marzo de 2019 de la Asamblea de Accionistas	00293802 del 16 de abril de 2019 del Libro VI

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LA PERSONA JURÍDICA PROPIETARIA DE LA SUCURSAL, DEBERÁ SOLICITAR EL RESPECTIVO CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

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.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2024 Hora: 10:08:03
Recibo No. 0224040113
Valor: \$ 3,700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 224040113CPS83

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.

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.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

La información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matrícula diligenciado por el comerciante.

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.

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

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sucursal, 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.

146

146

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Norte

CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha Expedición: 2 de Julio de 2024 Hora: 10:08:03
Recibo No. 0224040113
Valor: \$ 3,700

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 224040113CPS83

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.

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

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

Certificado generado con el Pin No: 240715999897332174

Nro Matricula: 176-145934

Página 1 TURNO: 2024-176-1-89481

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:55:29 AM

**"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: CHUNTAME

FECHA APERTURA: 16-03-2015 RADICACIÓN: 2015-3352 CON: ESCRITURA DE: 06-03-2015

CODIGO CATASTRAL: 25126900000024714878 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DESARROLLABLE ETAPA II CON AREA DE 60.509,08 M2 CON COEFICIENTE DE 30.82% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.0219 DE FECHA 13-02-2015 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012). ** POR REFORMA A LA P.H SE ESTABLECE AREA: 70.159.99M2, COEFICIENTE: 33.81% Y LINDEROS ACTUALES CONTENIDOS EN ESCRITURA 1506 DEL 27 DE JUNIO DE 2016 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA. **** MODIFICA COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:25.30% SEGUN REFORMA CONTENIDA EN ESCRITURA 1001 DE 22-05-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA**** MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA 1703 DE FECHA 22-09-2018 DE LA NOTARIA 35 DE BOGOTA SE CONSTITUYO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL P.H. QUEDANDO LAS AREAS COMUNES EN EL PRESENTE FOLIO. *****

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 705 DEL 10-11-2011 NOTARIA UNICA DE CAJICA ENGLOBE DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS CUYA VOCERA ES ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. REGISTRADA EL M07-12-2011 EN LA MATRICULA 123277.-EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR DOS PORCIONES DE TERRENO A SABER:1.- "LOTE CASA DE TEJA" MATRICULA 176-520 CATASTRO: 000000022265900.-1.- POR ESCRITURA 3710 DEL 14-12-2010 NOTARIA 5 DE BOGOTA, D.C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: VILLASANTA S.A. A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS QUE TIENE COMO VOCERA A ACCION FIDUCIARIA S.A. NIT.805012921-0, REGISTRADA EL 14-01-2011 EN LA MATRICULA 520.-2.- POR ESCRITURA 0822 DEL 03-03-2010 NOTARIA 5 DE BOGOTA, D.C. RATIFICACION CONTRATO DE: DIAZ ARDILA JOSE GERARDO, SANTACOLOMA VILLEGAS RAUL, SANTACOLOMA VILLEGAS ARMANDO, SANTACOLOMA VILLEGAS BERNARDO, DIAZ DIAZ CARLOS ALBERTO, A: VILLASANTA S.A. REGISTRADA EL 17-03-2010 EN LA MATRICULA 520.-3.- POR ESCRITURA 0622 DEL 03-03-2010 NOTARIA 5 DE BOGOTA, D.C. COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 750,000,000.00 DE: MARTINEZ LOPEZ LUIS ANTONIO, A: DIAZ ARDILA JOSE GERARDO, SANTACOLOMA VILLEGAS RAUL, DIAZ DIAZ CARLOS ALBERTO, SANTACOLOMA VILLEGAS ARMANDO, SANTACOLOMA VILLEGAS BERNARDO, REGISTRADA EL 17-03-2010 EN LA MATRICULA 520.-4.- POR ESCRITURA 2948 DEL 14-09-2007 NOTARIA 34 DE BOGOTA D.C. APOORTE A SOCIEDAD, DE: DIAZ ARDILA JOSE GERARDO, SANTACOLOMA VILLEGAS RAUL, SANTACOLOMA VILLEGAS ARMANDO, SANTACOLOMA VILLEGAS BERNARDO, DIAZ DIAZ CARLOS ALBERTO, A: VILLASANTA S.A. REGISTRADA EL 27-02-2008 EN LA MATRICULA 520.-5.- POR ESCRITURA 4333 DEL 03-10-1983 NOTARIA 4, DE BOGOTA ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 857,000. 00 DE: SOCIEDAD LOPEZ Y MARTINEZ LTDA. A: MARTINEZ LOPEZ LUIS ANTONIO, REGISTRADA EL 11-10-1983 EN LA MATRICULA 520.-IL- "LOTE LOS ALCAPARROS" MATRICULA 176-17150 CATASTRO: 25126000000022252000.- 1.- POR ESCRITURA 4131 DEL 08-10-2007 NOTARIA 35 DE BOGOTA, D.C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 17, 766,000.00 DE: PROYECTOS RURALES S.A. A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS CUYA VOCERA ES ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 8050129210, REGISTRADA EL 04-07-2008 EN LA MATRICULA 17150.-2.- POR ESCRITURA 7657 DEL 20-09-2007 NOTARIA 71 DE BOGOTA, D.C. APOORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 401,000,000.00 DE: URIBE MEJIA HERNAN, CONSULTORIA Y ADMINISTRACION LIMITADA EN LIQUIDACION, A: PROYECTOS RURALES S.A. REGISTRADA EL 21-09-2007 EN LA MATRICULA 17150.-3.- POR ESCRITURA 7367 DEL 10-09-2007 NOTARIA 71 DE BOGOTA, D.C. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 80,000, 000.00 DE: URIBE MEJIA CARLOS, A: URIBE MEJIA HERNAN, REGISTRADA EL 12-09-2007 EN LA MATRICULA 17150.-4.- POR ESCRITURA 2375 DEL 07-06-1994 NOTARIA 35. DE SANTAFE DE BOGOTA ADJUDICACION OCHO DE CUOTA EQUIV. AL 35% EN LIQUIDACION NOTARIAL DE HERENCIA (DCTO 902/88, POR VALOR DE \$ 23,469,150.00 DE: REYES DE URIBE VIRGINIA (CONYUGE DE RAFAEL HERNAN URIBE MEJIA), A: URIBE MEJIA RAFAEL HERNAN,

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

Certificado generado con el Pin No: 240715999897332174

Nro Matricula: 176-145934

Pagina 2 TURNO: 2024-176-1-89481

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:55:29 AM

**"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

REGISTRADA EL 14-09-1994 EN LA MATRICULA 17150.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

- 1) LOTE DESARROLLABLE ETAPA II PARCELACION ALCAPARROS BOSQUE RESIDENCIAL
- 2) LOTE DESARROLLABLE ETAPA II BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 123280

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-03-2015 Radicación: 2015-176-6-3352

Doc: ESCRITURA 0219 DEL 13-02-2015 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELACION CONFORME EL ART. 85 LEY 875/2001

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS CUYA VOCERA ES LA ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
NIT. 805.012.921-0 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-2016 Radicación: 2016-176-6-15484

Doc: ESCRITURA 1506 DEL 27-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC 219/2015 MISMA NOTARIA, EN EL SENTIDO DE CAMBIAR EL NOMBRE DE LA PARCELACION ALCAPARROS BOSQUE RESIDENCIAL POR: BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS NIT.
805.012.921-0

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-10-2016 Radicación: 2016-176-6-15484

Doc: ESCRITURA 1506 DEL 27-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC 219/2015 MISMA NOTARIA, INCREMENTA EL AREA PRESENTE INMUEBLE A:70.159.99 M2, DE CONFORMIDAD A LO APROBADO EN RESOLUCION 641/2015

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS NIT.
805.012.921-0

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-10-2016 Radicación: 2016-176-6-15484

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

Certificado generado con el Pin No: 240715999897332174

Nro Matricula: 176-145934

Página 3 TURNO: 2024-176-1-89481

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:55:29 AM

**"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

Doc: ESCRITURA 1506 DEL 27-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC 219/2015 MISMA NOTARIA, MODIFICA COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:33.81 EN RAZON AL INCREMENTO DE AREA DEL PRESENTE INMUEBLE

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS NIT. 805.012.921-0

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-2016 Radicación: 2016-176-6-15485

Doc: ESCRITURA 2705 DEL 13-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN EL SENTIDO DE PRECISAR QUE MEDIANTE PRESENTE DOCUMENTO SE JUSTIFICAN LAS REFORMAS REALIZADAS EN LA ESCRITURA 1506 DE 27-06-2016 NOT. 2 DE ZIPAQUIRA

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS NIT. 805.012.921-0

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-03-2017 Radicación: 2017-176-6-2495

Doc: ESCRITURA 3460 DEL 28-12-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$14.803.655.077

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS NIT.805012921-0

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROBLES -BOSQUE RESIDENCIAL NIT.805012921-0

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-11-2017 Radicación: 2017-176-6-14788

Doc: ESCRITURA 1515 DEL 23-08-2017 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0218 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. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROBLES -BOSQUE RESIDENCIAL NIT.805012921-0

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

X
NIT# 8600343137

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 008** Fecha: 21-06-2018 Radicación: 2018-176-6-

Doc: ESCRITURA 1001 DEL 22-05-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO VALE VER SALVEDAD

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

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

Certificado generado con el Pin No: 240715999897332174

Nro Matrícula: 176-145934

Página 4 TURNO: 2024-176-1-89481

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:55:29 AM

**"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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS NIT.

805.012.921-0

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-06-2018 Radicación: 2018-176-6-8579

Doc: ESCRITURA 1001 DEL 22-05-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESCRIT. 219/2015 NOT. 2 DE ZIPAQUIRA POR ADICION DE ETAPAS IV Y VIII SECCION I Y ETAPAS V Y XI SECCION II MODIFICA LOS # 6,2,5,3,3,13 Y 6.14 DEL ART. 6 Y LOS ARTS. 7,8,9,10,13,16,21,22,44 Y 46 Y MODIFICA COEFICIENTE.

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS NIT.

805.012.921-0

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 010** Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-176-6-15492

Doc: ESCRITURA 1703 DEL 22-09-2018 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO VALE VER SALVEDAD

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROBLES -BOSQUE RESIDENCIAL

ETAPA II

NIT.805012921-0

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-11-2018 Radicación: 2018-176-6-16721

Doc: ESCRITURA 1703 DEL 19-10-2018 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA ETAPA 2-SUBETAPA 1 EN UNA AREA DE 13.484.59M2, MATS. 176-179420 A176-179449 (QUEDA UNA AREA RESTANTE DE: 58.875.40M2 PARA EL DESARROLLO DE FUTURAS ETAPAS).

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROBLES- BOSQUE

RESIDENCIAL NIT. 805.012.921-0

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-12-2018 Radicación: 2018-176-6-18302

Doc: ESCRITURA 2091 DEL 13-12-2018 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 1703/2018 MISMA NOTARIA: PRECISA QUE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ACTUA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOS ROBLES-BOSQUE RESIDENCIAL Y NO DEL FIDEICOMISO LOS ROBLES-BOSQUE RESIDENCIAL

ETAPA II SUBETAPA I

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROBLES- BOSQUE

RESIDENCIAL NIT. 805.012.921-0

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

Certificado generado con el Pin No: 240715999897332174

Nro Matrícula: 176-145934

Página 5 TURNO: 2024-176-1-89481

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:55:29 AM

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

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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-02-2019 Radicación: 2019-176-6-2492

Doc: ESCRITURA 143 DEL 19-02-2019 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESC 1703 DEL 19-10-2018 NOT. 34 DE BOGOTA-PARA INTEGRAR ETAPA 2 SUBETAPA 2 EN UN AREA DE 22.575,79 MZ, CONFORMADA POR 40 CASAS, MATS. 176-181986 A 176-182025.(AREA RESTANTE DE 34.099,61 M2 PARA DESARROLLO FUTURAS ETAPAS).

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROBLES - BOSQUE RESIDENCIAL NIT. 805.012.921-0

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-02-2019 Radicación: 2019-176-6-2492

Doc: ESCRITURA 143 DEL 19-02-2019 NOTARIA TREINTA Y CINCO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESCRITURA 1703 DE 19-10-2018 NOTARIA 34 DE BOGOTA: POR INTEGRACION ETAPA 2 - SUBETAPA 2, SE MODIFICA COEFICIENTES DE LA ETAPA 2-SUBETAPA 1, MATRICULAS 176-179420 A 176-179449.

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 DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROBLES - BOSQUE RESIDENCIAL NIT. 805.012.921-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 11 -> 179422CASA NUMERO 249 DEL BIFAMILIAR 125-TIPO-D-IZQ.
- 11 -> 179423CASA NUMERO 250 DEL BIFAMILIAR 125-TIPO-B1-DER.
- 11 -> 179424CASA NUMERO 251 DEL BIFAMILIAR 126-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179425CASA NUMERO 252 DEL BIFAMILIAR 126-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179426CASA NUMERO 253 DEL BIFAMILIAR 127-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179427CASA NUMERO 254 DEL BIFAMILIAR 127-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179428CASA NUMERO 255 DEL BIFAMILIAR 128-TIPO-B1-IZQ.
- 11 -> 179429CASA NUMERO 256 DEL BIFAMILIAR 128-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179430CASA NUMERO 257 DEL BIFAMILIAR 129-TIPO-C-IZQ.
- 11 -> 179431CASA NUMERO 258 DEL BIFAMILIAR 129-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179432CASA NUMERO 259 DEL BIFAMILIAR 130-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179433CASA NUMERO 260 DEL BIFAMILIAR 130-TIPO-E-DER.

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

Certificado generado con el Pin No: 240715999897332174

Nro Matrícula: 176-145934

Página 6 TURNO: 2024-176-1-89481

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:55:29 AM

**"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

- 11 -> 179434CASA NUMERO 261 DEL BIFAMILIAR 131-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179435CASA NUMERO 262 DEL BIFAMILIAR 131-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179436CASA NUMERO 263 DEL BIFAMILIAR 132-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179437CASA NUMERO 264 DEL BIFAMILIAR 132-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179438CASA NUMERO 265 DEL BIFAMILIAR 133-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179439CASA NUMERO 266 DEL BIFAMILIAR 133-TIPO-D-DER.
- 11 -> 179440CASA NUMERO 267 DEL BIFAMILIAR 134-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179441CASA NUMERO 268 DEL BIFAMILIAR 134-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179442CASA NUMERO 269 DEL BIFAMILIAR 135-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179443CASA NUMERO 270 DEL BIFAMILIAR 135-TIPO-B1-DER.
- 11 -> 179444CASA NUMERO 271 DEL BIFAMILIAR 136-TIPO-D-IZQ.
- 11 -> 179445CASA NUMERO 272 DEL BIFAMILIAR 136-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179446CASA NUMERO 273 DEL BIFAMILIAR 137-TIPO-E-IZQ.
- 11 -> 179447CASA NUMERO 274 DEL BIFAMILIAR 137-TIPO-E-DER.
- 11 -> 179420CASA NUMERO 247 DEL BIFAMILIAR 124-TIPO-B1-IZQ
- 11 -> 179421CASA NUMERO 248 DEL BIFAMILIAR 124-TIPO-D-DER.
- 11 -> 179448CASA NUMERO 275 DEL BIFAMILIAR 138-TIPO-D-IZQ.
- 11 -> 179449CASA NUMERO 276 DEL BIFAMILIAR 138-TIPO-E-DER.
- 13 -> 181986CASA NUMERO 207 DEL BIFAMILIAR 104 - TIPO E IZQ
- 13 -> 181987CASA NUMERO 208 DEL BIFAMILIAR 104 - TIPO E DER
- 13 -> 181988CASA NUMERO 209 DEL BIFAMILIAR 105 - TIPO B2 IZQ
- 13 -> 181989CASA NUMERO 210 DEL BIFAMILIAR 105 - TIPO D DER
- 13 -> 181990CASA NUMERO 211 DEL BIFAMILIAR 106 - TIPO E IZQ
- 13 -> 181991CASA NUMERO 212 DEL BIFAMILIAR 106 - TIPO E DER
- 13 -> 181992CASA NUMERO 213 DEL BIFAMILIAR 107 - TIPO E IZQ
- 13 -> 181993CASA NUMERO 214 DEL BIFAMILIAR 107 - TIPO E DER
- 13 -> 181994CASA NUMERO 215 DEL BIFAMILIAR 108 - TIPO E IZQ
- 13 -> 181995CASA NUMERO 216 DEL BIFAMILIAR 108 - TIPO E DER
- 13 -> 181996CASA NUMERO 217 DEL BIFAMILIAR 109 - TIPO E IZQ
- 13 -> 181997CASA NUMERO 218 DEL BIFAMILIAR 109 - TIPO D DER
- 13 -> 181998CASA NUMERO 219 DEL BIFAMILIAR 110 - TIPO D IZQ
- 13 -> 181999CASA NUMERO 220 DEL BIFAMILIAR 110 - TIPO D DER

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

Certificado generado con el Pin No: 240715999897332174

Nro Matricula: 176-145934

Pagina 7 TURNO: 2024-176-1-89481

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:55:29 AM

**"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

- 13 -> 182000CASA NUMERO 221 DEL BIFAMILIAR 111 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182001CASA NUMERO 222 DEL BIFAMILIAR 111 - TIPO E DER
- 13 -> 182002CASA NUMERO 223 DEL BIFAMILIAR 112 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182003CASA NUMERO 224 DEL BIFAMILIAR 112 - TIPO D DER
- 13 -> 182004CASA NUMERO 225 DEL BIFAMILIAR 113 - TIPO D IZQ
- 13 -> 182005CASA NUMERO 226 DEL BIFAMILIAR 113 - TIPO E DER
- 13 -> 182006CASA NUMERO 227 DEL BIFAMILIAR 114 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182007CASA NUMERO 228 DEL BIFAMILIAR 114 - TIPO E DER
- 13 -> 182008CASA NUMERO 229 DEL BIFAMILIAR 115 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182009CASA NUMERO 230 DEL BIFAMILIAR 115 - TIPO D DER
- 13 -> 182010CASA NUMERO 231 DEL BIFAMILIAR 116 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182011CASA NUMERO 232 DEL BIFAMILIAR 116 - TIPO E DER
- 13 -> 182012CASA NUMERO 233 DEL BIFAMILIAR 117 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182013CASA NUMERO 234 DEL BIFAMILIAR 117 - TIPO B2 DER
- 13 -> 182014CASA NUMERO 235 DEL BIFAMILIAR 118 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182015CASA NUMERO 236 DEL BIFAMILIAR 118 - TIPO D DER
- 13 -> 182016CASA NUMERO 237 DEL BIFAMILIAR 119 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182017CASA NUMERO 238 DEL BIFAMILIAR 119 - TIPO E DER
- 13 -> 182018CASA NUMERO 239 DEL BIFAMILIAR 120 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182019CASA NUMERO 240 DEL BIFAMILIAR 120 - TIPO E DER
- 13 -> 182020CASA NUMERO 241 DEL BIFAMILIAR 121 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182021CASA NUMERO 242 DEL BIFAMILIAR 121 - TIPO E DER
- 13 -> 182022CASA NUMERO 243 DEL BIFAMILIAR 122 - TIPO D IZQ
- 13 -> 182023CASA NUMERO 244 DEL BIFAMILIAR 122 - TIPO D DER
- 13 -> 182024CASA NUMERO 245 DEL BIFAMILIAR 123 - TIPO E IZQ
- 13 -> 182025CASA NUMERO 246 DEL BIFAMILIAR 123 - TIPO E DER

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- | | | | |
|---|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 1 | Radicación: 2018-176-3-1024 | Fecha: 29-11-2016 |
| EN LA FECHA SE INCLUYE EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS AREA: 70.159,99M2; COEFICIENTE ACTUAL "33.81%" CONFORME TENOR LITERAL DOCUMENTO, CORRIGE OMISION CALIFICACION. ART. 59 LEY 1579/2012 (FDO. REGISTRADOR) | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 2 | Radicación: 2017-176-3-135 | Fecha: 07-03-2017 |
| LO CORREGIDO EN DIRECCION DEL INMUEBLE VALE: SE INCLUYE "2) LOTE DESARROLLABLE ETAPA II BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA". YERRO OMISION CALIFICACION DOCUMENTO. ART.59 LEY 1579/2012 (FDO.REGISTRADOR). | | | |
| Anotación Nro: 10 | Nro corrección: 1 | Radicación: 2018-176-3-112 | Fecha: 14-11-2018 |
| SE INVALIDA ANOTACION 10 DEL 26-10-2018, RADICADA CON TURNO 2018-15492 POR NEGATIVA REGISTRO DOCUMENTO. ART. 59 LEY 1579/2012 | | | |

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

Certificado generado con el Pin No: 240715999897332174

Nro Matrícula: 176-145934

Página 8 TURNO: 2024-176-1-89481

Impreso el 15 de Julio de 2024 a las 08:55:29 AM

**"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

(FDO. REGISTRADOR)

Anotación Nro: 8

Nro corrección: 1

Radicación: 2018-176-3-086

Fecha: 02-08-2018

SE INVALIDA ANOTACION 8 POR NEGATIVA REGISTRO DOCUMENTO. ART. 59 LEY 1579/2012 (FDO. REGISTRADOR)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-176-1-89481

FECHA: 15-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SHIRLEY ANDREA FERREIRA SANCHEZ
REGISTRADORA SECCIONAL (E)

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

Bogotá D.C., 18 de diciembre de 2023.

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
Ciudad

REFERENCIA: COADYUVANCIA – Radicación de documentos para realizar actividades de enajenación – FA 3254 FIDEICOMISO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá, quien en el presente documento obra en su calidad de Representante Legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL**, por lo tanto, con garantía y límite de responsabilidad en los activos que conforman este patrimonio autónomo, identificado con NIT. 805.012.921-0, por medio del presente escrito **COADYUVO** a la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** identificada con NIT. 800.093.117-3 y su representante legal **BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.451.831 para que adelante los trámites de radicación de documentos para realizar actividades de enajenación de inmuebles para el proyecto inmobiliario denominado **LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL**, lo anterior en concordancia con el artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y las demás normas que sean aplicables.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** adquieren la calidad de constructores, ni Interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el inmueble que forma parte del fideicomiso.

La presente Coadyuvancia se otorga por instrucción del fideicomitente del **FIDEICOMISO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL**, es decir, la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** identificada con NIT. 800.093.117-3, a través de la cual instruye que será **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** quien podrá adelantar los trámites a través de su representante legal o la(s) persona(s) que este autorice.

Atentamente,



ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. No. 1.010.196.834 de Bogotá
Representante Legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A.,
Actuando única y exclusivamente en calidad de vocera del
FIDEICOMISO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL
NIT. 805.012.921-0



**CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO LOS ROBLES – BOSQUE RESIDENCIAL ETAPA II
SUBETAPA III**

Entre los suscritos, por un parte, **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** identificada con NIT 800.093.117-3, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y de otra, EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se registrará 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 Los Robles – Bosque Residencial en Cajicá, Cundinamarca (En adelante el PROYECTO).

SEGUNDO.- Que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 Fideicomiso Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOS ROBLES-BOSQUE RESIDENCIAL en adelante el FIDEICOMISO , en virtud del cual LA FIDUCIARIA como su vocera únicamente, llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se reciban de las diferentes fuentes definidas por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y efectuará los giros que para el desarrollo del PROYECTO instruya EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), todo en los términos del mencionado contrato fiduciario.

TERCERO.- Que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo desarrollará(n) la Subetapa III del PROYECTO sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) número(s) de matrícula inmobiliaria 176-145934 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, ubicado(s) en Cajicá, Cundinamarca (en adelante el (los) INMUEBLE(S)), de propiedad del FIDEICOMISO.

CUARTO.- Que el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, se modificó integralmente mediante documento privado de fecha 6 de octubre de 2015, y se estableció que cada subetapa del proyecto, se regularía y activaría a través de otrosí, por lo cual, mediante otrosíes no. 1 del 5 de noviembre de 2015, no. 2 del 1 de febrero de 2016, no. 3 del 13 de septiembre de 2016, no. 4 del 20 de septiembre de 2016, no. 5 del 30 de enero de 2017, no. 6 del 20 de abril de 2017, no. 7 del 14 de septiembre de 2017 y no. 8 del 22 de agosto de 2018, se regularon y activaron las subetapas IIA, IIB y IV.

QUINTO. -Que mediante documento privado de fecha 24 de marzo de 2023, se suscribió otrosí no. 9, con la finalidad de activar y regular la subetapa III, la cual estará conformada por 38 unidades inmobiliarias, de las cuales 22 son casas de diferentes tipologías, 8 lotes y 8 unidades que podrán ser casas o lotes, la cantidad de casas y lotes podrán variar según las circunstancias del mercado.



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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA serán entregados por la FIDUCIARIA a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en caso contrario.

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



SEXTO: Mediante documento privado de fecha 17 de mayo de 2023, se suscribió Otrosí no. 10 con el fin de incluir el nombre del PROYECTO de la Subetapa III, el cual se denominará RESERVA LOS ROBLES-BOSQUE RESIDENCIAL, así como regular los beneficios exclusivamente de la etapa II subetapa III.

SÉPTIMO: En el Otrosí #9 quedó regulado que **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** tiene la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y hará las gestiones de Gerencia y Construcción y **RABSA S.A.S** identificada con nit 901.211.931-6 tiene la calidad de FIDEICOMITENTE TRADENTE, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro y adquirirá la calidad de BENEFICIARIO DE PAGO.

OCTAVO -Que EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al FIDEICOMISO con el único propósito de transferir los recursos dinerarios acordados entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 de la Subetapa III 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 única y exclusivamente en el evento que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO, que encuentre construida la Subetapa III del PROYECTO y que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta(n) por escrito la correspondiente instrucción a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO . La escritura pública de transferencia será otorgada igualmente por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) como responsable(s) de la construcción y gerencia de la Subetapa III del PROYECTO.

OCTAVO. - 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.

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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO 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 única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO, (ii) que la Subetapa III del PROYECTO se encuentre totalmente construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO. En los casos en los cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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 cronograma de aportes. Sin



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

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

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

1. No tiene(n) derecho a participar en las utilidades de la Subetapa III del PROYECTO, así como tampoco participará(n) en las pérdidas del mismo.
2. No adquirirá(n) el carácter de beneficiario(s) del FIDEICOMISO y por lo tanto no adquirirá(n) los derechos propios de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIO(S), ni tendrá(n) derecho a intervenir en las decisiones que son de incumbencia exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), como tampoco el derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO.
3. Bajo ninguna circunstancia deberá(n) entregar o transferir RECURSOS directamente a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título, debiendo hacerlo exclusivamente al FIDEICOMISO 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, las impartirá directamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en los términos del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, el cual EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer, entender y aceptar en su integridad. Sin perjuicio de lo anterior, durante la FASE PREOPERATIVA, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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 de la Subetapa III del PROYECTO y las demás características de la UNIDAD INMOBILIARIA, han sido definidas directamente entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA bajo su directa y exclusiva responsabilidad, las cuales en todo caso, estarán determinadas en la correspondiente licencia de construcción de la Subetapa III del PROYECTO, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos entregados por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
6. La gerencia, construcción, promoción, diseño y demás aspectos técnicos del PROYECTO, son responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien en consecuencia es el único obligado a salir al saneamiento de todas aquellas vicisitudes de la Subetapa III del PROYECTO y por lo tanto será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y terceros.
7. Es responsabilidad exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S): (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 vocera del FIDEICOMISO, 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S), toda vez que tales aspectos al igual que toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación de la Subetapa III del PROYECTO se encuentran radicados en cabeza de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien a su vez, ostenta la tenencia material de(los) INMUEBLE(S).
 9. Dado que en cabeza de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), 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 de la Subetapa III del PROYECTO, por lo cual LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
 10. La gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo de los contratos fiduciarios constitutivos del FIDEICOMISO 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 de la Subetapa III del PROYECTO, todo lo cual es responsabilidad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S), las cuales fueron definidas por este(os)EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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, por los conceptos antes



- señalados, por cuanto los mismos EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA entiende(n), conoce(n) y acepta(n) que son de exclusiva y excluyente responsabilidad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
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 desarrollo de la Subetapa III del PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
 14. En ningún caso EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los BENEFICIARIOS 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 dicho PROYECTO son responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
 16. Es obligación de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) es(son) quien(es) ostenta(n) la calidad de enajenador conforme al Decreto - Ley 19 de 2.012 y Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que las modifiquen, acleren o adicione.
 18. EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo acordado directa y exclusivamente con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), se obliga(n) a transferir los RECURSOS al FIDEICOMISO conforme a lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato.

La no entrega de los RECURSOS por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) sobre los RECURSOS no entregados, a la tasa de interés de mora más alta permitida por la ley, los cuales EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a transferir igualmente al FIDEICOMISO para su incremento, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren para su cobro a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el presente contrato. Los RECURSOS que transfieran EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO de acuerdo con lo acordado con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO a través de los medios dispuestos por LA FIDUCIARIA para el efecto (V.gr Transferencia Electrónica, Consignación, PSE, Cheque).

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

Así mismo, es obligación de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) velar por que los RECURSOS sean aportados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sólo podrán aportar recursos con las tarjetas de recaudo que son entregadas por la sala de negocios 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 o del FONDO DE INVERSION COLECTIVA ABIERTO ACCION UNO administrado por LA FIDUCIARIA.

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

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

LA FIDUCIARIA solo registrará el ingreso de los montos entregados por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que acepta(n) que los RECURSOS que transferan al FIDEICOMISO se imputen por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de los RECURSOS los haya(n) de transferir al FIDEICOMISO 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, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente Entidad.

El trámite del crédito o del leasing corresponde adelantarlo directamente a EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato, en los términos del mismo y en la ley.

EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) deba efectuarse la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA por el FIDEICOMISO, reuniendo y presentando para el efecto los requisitos mínimos que la Entidad Financiera o Crediticia exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la Institución Financiera fije; igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o leasing o derivados de éstos, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.

En los eventos anteriores si EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) 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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar intereses a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a transferir el valor correspondiente a dichos intereses al FIDEICOMISO para su incremento. Para efectos de lo anterior EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) a notificar a EL(LOS) BENEFICIARIO(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 2.016 y el Decreto 1077 de 2.015, cuando el proyecto requiera de un Supervisor Técnico y solo a partir de ese momento, podrá notificar las fechas de otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, reconocerá(n) y pagará(n) al FIDEICOMISO, durante sesenta (60) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés uno punto nueve por ciento (1.9%), exigibles por mensualidades anticipadas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO reciba dicha suma.

Sin perjuicio de lo anterior y pasados sesenta (60) días a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia, sin que EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya(n) obtenido el desembolso del crédito o leasing, se causarán interés de mora a la tasa máxima de mora vigente permitida por Ley, no



obstante lo anterior, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) declarar el incumplimiento y dar por terminado el presente contrato. En este evento los RECURSOS deberán ser restituidos por el FIDEICOMISO a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(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 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) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, NO EXONERARÁ AL (A LOS) MISMO (S) DEL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACION DE TRANSFERIR LOS RECURSOS AL FIDEICOMISO SEGÚN LO PREVISTO EN LA PRIMERA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con ocasión del presente contrato, así como también EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, entre otros.

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

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



TERCERA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.- Los RECURSOS que de acuerdo con lo previsto en el presente contrato sean transferidos por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO, 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, así como en el otrosí #9 y el Otrosí #10, por medio de los cuales se regula la Subetapa III, los cuales EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato declara(n) expresamente conocer y aceptar en su integridad.

De acuerdo con lo anterior, EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 tendrá derecho a percibir como retribución por sus servicios las comisiones fiduciarias previstas en el contrato fiduciario constitutivo del mismo, así como en el otrosí #9 al Otrosí Integral dentro de las cuales se encuentra 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

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

- a) Licencia de construcción de la subetapa III del PROYECTO vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO.
- b) 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
- c) Que el INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que EL FIDEICOMITENTE radique la certificación de que trata el literal e) de esta cláusula.
- d) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes como mínimo a el 60% de las unidades de la Subetapa III del PROYECTO, sean estas unidades, casas o lotes, este número es el considerado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como punto de equilibrio para la Subetapa III del PROYECTO. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo. EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que sea(n) tenido(s) en cuenta para la determinación del punto de equilibrio no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cualquiera



de las cuotas a las que se obligaron en el correspondiente contrato 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) EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) 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 LOS FIDEICOMITENTES y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de las sociedades FIDEICOMITENTES, ii) EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que haya(n) suscrito contratos de vinculación a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios para la subetapa III del PROYECTO, y iii) EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que haya(n) suscrito contratos de vinculación como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo de la subetapa III del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que no soporte(n) 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.

- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y/o contador o revisor fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el que certifiquen la viabilidad financiera de la SUB- ETAPA III, para que éste desarrolle dicha subetapa, mencionan 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 ETAPA PRE-OPERATIVA, se cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero de la Subetapa III del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tenidos en cuenta tiene(n) las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.
 - Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO de esta Subetapa.
- f) Comunicación suscrita por EL FIDEICOMITENTE TRADENTE o Acta del Comité del Proyecto en donde conste que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ha realizado el pago a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE en los términos acordados entre éstos sobre los derechos correspondientes a la porción del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará la Subetapa III del PROYECTO
- g) Designación del INTERVENTOR para la Subetapa III del PROYECTO.
- h) 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 de la subetapa III del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al FIDEICOMISO. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos de la Subetapa III del PROYECTO.
- i) Constancia de que el INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.



- j) Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMISO cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR 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 FINANCIADOR incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- k) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la factibilidad y flujo de caja de la subetapa III del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto de dicha subetapa del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada y certificada por el INTERVENTOR.
- l) Que el INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar la subetapa III del PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del 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.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS será de once (11) meses contados a partir del quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023), plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo de seis (6) meses, situación que declaro(amos) 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 BENEFICIARIOS 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 EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifieste(n) su desacuerdo con la modificación. Si algún BENEFICIARIO 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



informará a EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA dicho evento y procederá a restituir a cada uno de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) 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.

Esto sin perjuicio que EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA solicite(n) a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren 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 DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de dicho evento.

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

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

En caso contrario, esto es que los rendimientos que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS transferidos por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO fuere negativa y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acredite(n) las condiciones para la entrega de los recursos señaladas en esta cláusula, la pérdida será asumida por EL(LOS) BENEFICIARIO(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 de la Subetapa III del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal del mismo, todo lo cual EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 la subetapa III del PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial, a lo cual se obliga expresamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción de este contrato.



EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) expresamente con la suscripción del presente contrato que las dimensiones de muros, clóset, 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único y exclusivo responsable por el inicio, adelanto y terminación de la Subetapa III del PROYECTO, le(s) ha informado a EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tal posibilidad.

No obstante lo anterior, ante cualquier controversia entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que el(los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se construye el PROYECTO será(n) sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, el cual EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

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

EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 la subetapa III del PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor del establecimiento de crédito que financie la construcción de la subetapa III del PROYECTO. En todo caso, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga a cancelar dicho gravamen en cuanto se refiere a la UNIDAD INMOBILIARIA, antes de la transferencia de la misma, en virtud de la obligación de saneamiento a la que se encuentra legalmente obligado.

SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA se efectuará por parte del FIDEICOMISO a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta(n) por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO; todo lo cual es expresamente aceptado por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 2.016,



en los casos expresamente señalados en dicho cuerpo normativo o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2.015, en los casos aplicables.

La escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA deberá ser firmada por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en la fecha y en la notaría 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, o el tiempo que acuerden el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Lo anterior se llevará a cabo en la "ETAPA O FASE DE ESCRITURACIÓN" que iniciará una vez finalice la "ETAPA OPERATIVA". El término estimado por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la ejecución de la "ETAPA OPERATIVA" es de veinticuatro (24) meses aproximadamente, la cual podrá prorrogarse automáticamente por seis (6) meses más. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA declaran conocer, entender y aceptar que es responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) cumplir con los tiempos establecidos en la caratula, en razón de ser el responsable de la construcción y entrega de la Subetapa III del PROYECTO y en todo caso, una vez acredite(n) la terminación total de la subetapa III del PROYECTO y que cuente(n) con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016 o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2.015. EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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, (ii) habrá(n) pagado los gastos e impuestos para efectos de la firma de la escritura pública y el registro correspondiente de la misma, y, (iii) en caso de requerir financiación, tendrá(n) el crédito aprobado con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente.

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

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

SI EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparece(n) a la firma de la citada escritura, EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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) BENEFICIARIO(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, bastará copia



de la comunicación enviada por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y la ausencia de la escritura pública firmada por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

También se causará la remuneración señalada en el Inciso anterior en el evento en que EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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) BENEFICIARIO(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 la Subetapa III del PROYECTO (mayor extensión), el impuesto que se cause exclusivamente sobre la UNIDAD INMOBILIARIA será por cuenta de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, la realizará EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante acta suscrita por él(los) mismo(s) y EL(LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la UNIDAD INMOBILIARIA, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, entre otros.

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

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

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

En ningún caso EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados tales como



acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo, la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

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

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

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.- EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) de conformidad con la ley. Será de cargo exclusivo de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor, la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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. TÍTULO EJECUTIVO.- Independientemente de lo acordado por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en la cláusula que antecede, la transferencia de RECURSOS a la que de acuerdo con lo convenido entre aquellos y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentran obligados a realizar EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO, 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 vocera del FIDEICOMISO a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) respecto a no haber recibido los RECURSOS. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

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

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



DÉCIMA TERCERA. 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.
2. Por el incumplimiento de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en la transferencia de los RECURSOS que se obliga a efectuar a favor del FIDEICOMISO 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 BENEFICIARIO DE ÁREA o de alguno de los BENEFICIARIOS 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparte(n) la instrucción de dar por terminado el presente contrato, la FIDUCIARIA, constituirá en nombre y por cuenta de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA fallecido(s) un encargo fiduciario independiente al PROYECTO en el Fondo de Inversión Colectiva, en el cual se administren, de manera temporal, los recursos por él entregados, hasta el momento en el cual se concluya el trámite de sucesión. Si hay pluralidad de BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, la prorrata de los sobrevivientes junto con sus rendimientos, serán restituidos en proporción a la participación de cada uno de conformidad con el presente contrato. La UNIDAD INMOBILIARIA podrá ser comercializada una vez EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) notifique(n) a la FIDUCIARIA su decisión de dar por terminado el presente contrato, por causa del fallecimiento del BENEFICIARIO DE ÁREA o de alguno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
2. Si el fallecimiento se da durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 BENEFICIARIO 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 BENEFICIARIO DE ÁREA el FIDEICOMISO 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 BENEFICIARIOS DE ÁREA, se restituirá a los BENEFICIARIOS 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 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 cuenta con los recursos para las restituciones a las cuales hace referencia el numeral segundo (2) anterior, la FIDUCIARIA procederá con la misma dentro de los quince (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) solicite la terminación por fallecimiento.

Para efectos de lo anterior, con la suscripción del presente contrato EL(LOS) BENEFICIARIO(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 fiduciaros en el Fondo de Inversión Colectiva en los cuales se inviertan de manera temporal, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO 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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA los costos de este proceso incluyendo las comisiones del fondo e impuestos a que haya lugar.

DÉCIMA CUARTA. CESIÓN.- EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 sin que para ello se requiera motivación o justificación alguna.

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

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

DÉCIMA QUINTA. GASTOS DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA. - Los gastos notariales de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, serán pagados por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán pagados por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la UNIDAD INMOBILIARIA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán pagados por EL(LOS) BENEFICIARIO(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).

El impuesto de timbre por concepto de la transferencia será a cargo del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.



DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos que se deriven del presente contrato, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA comunicar cualquier cambio de dirección.

DÉCIMA SÉPTIMA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES. -

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

1. Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de los recursos existentes en el FIDEICOMISO que en el contrato de fiducia mercantil constitutivo de este se mencionan y las que a continuación se relacionan de manera meramente enunciativa:
 - La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en el contrato de fiducia mercantil del FIDEICOMISO.
 - 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 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.

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

1. Administrar los RECURSOS entregados por los BENEFICIARIOS 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 fiduciaros.
4. Invertir los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA y administrarlos de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras se destinan al objeto del presente contrato de vinculación.
5. En calidad de vocera y administrador del FIDEICOMISO otorgar las escrituras públicas de transferencia a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, una vez lo notifique EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)



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 de 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, 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 declaran 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 diseño, 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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que LA FIDUCIARIA en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO no será la responsable por el cumplimiento de los acuerdos privados que se suscriban entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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) BENEFICIARIO(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 será frente a las posibles pérdidas que pudieran generar.

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

1. Exigir a los EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(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.



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

1. Actuar como constructor de la subetapa III 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 responsabilidad, las labores de gerencia, promoción y ventas de la subetapa III del PROYECTO y todas las actividades que se desprendan de las labores mencionadas.
3. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución de la subetapa III del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socio o cualquier tercero que ejecute esta subetapa del PROYECTO.
4. Coordinar y gestionar con EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, resultantes del proyecto en concordancia con lo establecido en el presente contrato.
6. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que esta subetapa del 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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA para mitigar los riesgos asociados a la post-venta del PROYECTO y en particular el riesgo de ruina o perecimiento de la construcción establecido en el numeral 3° del artículo 2060 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.
9. Hacer entrega de las áreas comunes de la subetapa III 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.
11. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo de la subetapa III del PROYECTO.
12. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre para desarrollar esta subetapa de PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO.
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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que se vinculan a la subetapa III del PROYECTO.



16. Entregar a los **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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.
17. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

17.5 DERECHOS DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Serán derechos de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, 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 DESARROLLADOR los informes correspondientes en relación al avance del proyecto.
5. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

17.6 OBLIGACIONES DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Serán obligaciones de EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 de aportes expresado en la portada de este contrato, que para tal efecto ha acordado con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR).
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 o en la ley.
3. Comparecer al otorgamiento de la Escritura Pública de Transferencia de la Unidad Inmobiliaria del cual es BENEFICIARIO DE ÁREA, conforme a la notificación enviada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
4. Comparecer a la Entrega material de la Unidad Inmobiliaria del cual es BENEFICIARIO DE ÁREA, conforme a la notificación enviada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR).
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. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA OCTAVA. PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. - Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, se requiere notificar cualquier clase de situación a EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y no resulta posible su ubicación en las direcciones registradas ante la FIDUCIARIA, la notificación



correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de LA FIDUCIARIA.

En el evento en que, por cualquier motivo, se deba restituir recursos a EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y no sea posible ubicarlos por un término superior a dos (2) meses, conforme se indica en el inciso anterior, la FIDUCIARIA podrá constituir un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva a favor EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con el propósito de depositar los recursos que deban ser restituidos. Dichos recursos deberán ser invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno y se generarán las comisiones de dicho fondo así como los gastos derivados de este trámite incluyendo los impuestos aplicables. Para tal efecto, EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA mediante el presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para constituir dicho encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva.

DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS. - EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) 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 consignan 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, EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(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(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en



caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

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

VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- En razón a que EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato se vinculan al FIDEICOMISO, 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 PRIMERA. INTEGRIDAD. - EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre los mismos con anterioridad.

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

VIGÉSIMA TERCERA. 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.accion.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 precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, nos podremos dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia. (www.superfinanciera.gov.co)

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

- Contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO
- Anexo 1. Acuerdo entre EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, referente a las cláusulas del contrato de vinculación
- Anexo 2. Especificaciones Técnicas de la UNIDAD INMOBILIARIA.



- Anexo 3. Cartilla Fiduciaria Negocios Fiduciarios de la Superintendencia Financiera de Colombia
- Anexo 4. Pagaré y carta de instrucciones
- Anexo 5. Ficha de venta del plano del lote
- Anexo 6. Ficha de venta de plano No. 1 y No. 2 de casa (cuando aplica)
- Anexo 7. Especificaciones de casa o lote

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

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente contrato [(Espacio de diligenciamiento opcional- No obligatorio) presencial y/o electrónicamente] en la ciudad de [ciudad], en [número en letras] ([número]) originales del mismo tenor y valor, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

Nombre:
C.C. No.
Representante Legal o Apoderado
ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS
NIT. 800.093.117-3

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

Nombre:
C.C. No.

Nombre:
C.C. No.

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

1. Que acepta la vinculación del EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO, el (los) cual (es) en todo caso deberán agotar satisfactoriamente el proceso de conocimiento del cliente establecido por LA FIDUCIARIA en cumplimiento de lo dispuesto para el efecto en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que la modifiquen, adicionen o aclaren. En caso que dicho proceso de conocimiento del cliente no se agote



- satisfactoriamente respecto a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, no será posible vincular el (los) mismos al FIDEICOMISO.
2. Que acepta las estipulaciones efectuadas por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el clausulado de este documento, referentes a la administración de los RECURSOS que sean transferidos por aquellos al FIDEICOMISO, la cual se llevará a cabo conforme a lo previsto en el contrato fiduciario constitutivo del mismo, el cual con la suscripción de este documento EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
 3. Que en el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO procederá a poner a disposición de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO, el cual con la suscripción de este documento EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
 4. Que en el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO procederá a restituir los RECURSOS a cada uno de EL(LOS) BENEFICIARIO(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, el cual con la suscripción de este documento EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
 5. Que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO procederá a transferir la UNIDAD INMOBILIARIA a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO; todo lo cual ha sido expresamente aceptado por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y siempre y cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 1796 de 2.016, cuando en el proyecto se comercialicen unidades de vivienda y, en todo caso, las limitaciones previstas en el Decreto 1077 de 2.015.
 6. Que acepta en su integridad las declaraciones efectuadas por EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(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 en relación con el PROYECTO, toda vez que en cabeza de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, y por lo tanto LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los



plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, todo lo cual es de responsabilidad exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien en consecuencia será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LA, LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y terceros.

FIDEICOMISO

Nombre:

C.C. No.

Representante Legal o Apoderado

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

Actuando como vocera del FIDEICOMISO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL



**ANEXO #1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL**

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente documento denominado anexo #1, el cual es parte integral del contrato de vinculación al Fideicomiso Los Robles Subetapa III y a través del cual acuerdan:

1. LEVANTAMIENTO DE RESERVA BANCARIA. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de forma libre, consciente e informada, entendiéndose que en su favor la ley y la costumbre financiera consagran el derecho a la reserva bancaria, y que con la suscripción del presente anexo al contrato, adquiere(n) unas obligaciones de pago especiales, faculta(n) a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que en cualquier momento, y sin previo aviso, solicite información relacionada con el crédito mencionado en la presente cláusula, y las subsiguientes relativas al crédito hipotecario bastando la simple acreditación del presente documento ante la entidad financiera, como parte integral del contrato de vinculación. Esta facultad se da de forma amplia e irrevocable, por lo cual no tendrá ningún efecto jurídico, estipulación posterior que pretenda desvirtuarla. Toda conducta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que pretenda obstaculizar esta facultad, será considerada como un incumplimiento grave a sus obligaciones.

2. REGULACIÓN DEL CRÉDITO Y SOLICITUD DE CRÉDITO. Para pagar la suma descrita como crédito en el cronograma de aportes, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a solicitar en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o la Gerencia del Proyecto, así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de dicha entidad, a favor del **FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

2.1 **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, podrá(n) tramitar el crédito con el Banco de su elección. No obstante:

2.1.1. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** tramita(n) el crédito con un banco diferente al banco financiador reconocerá(n) y pagará(n) al **FIDEICOMISO**, durante sesenta (60) días hábiles, sobre el valor del crédito, intereses de subrogación, a la tasa del uno punto nueve por ciento (1.9%) exigibles por mensualidades anticipados los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que **EL FIDEICOMISO** reciba dicha suma.

2.1.2. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, tramita(n) el crédito con el banco financiador reconocerá(n) y pagará(n) al **FIDEICOMISO**, durante treinta (30) días hábiles, sobre el valor del crédito, cancelará intereses de subrogación a la tasa del cero punto nueve por ciento (0.9%) exigibles por mensualidades anticipados, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que **EL FIDEICOMISO** reciba dicha suma.

3. **NO SOLICITUD DE CRÉDITO.** Transcurrido el plazo establecido en el numeral 2, anterior, sin que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya(n) tramitado la solicitud de crédito con el

banco de su elección en la debida forma, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá a su elección:

- 3.1 Cobrar a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, a partir del vencimiento de los diez (10) días hábiles de la comunicación a la que se refiere el numeral 2. anterior, sin que la solicitud se haya efectuado, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por las disposiciones legales vigentes, sobre la suma descrita en el Literal B del cronograma de aportes, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del contrato y del presente anexo.
- 3.2 Requerir por comunicación escrita a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, para que en el plazo de ocho (8) días hábiles cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá dar por terminado o resuelto el contrato de vinculación, lo cual le deberá ser notificado por comunicación escrita a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** como a la **FIDUCIARIA** y en dicha comunicación instruirá a la misma, para que su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, proceda a devolver, sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta concurrencia de los mismos y descontando la suma prevista como cláusula penal estipulada más adelante, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación.
- 3.3. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del **PROYECTO** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, éste(os) deberá(n) restituirlo(s) simultáneamente al reembolso por parte de la **FIDUCIARIA** como vocera del fideicomiso, de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozca(n) mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quedando en este evento el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** facultado para cobrar la cláusula penal pactada y en libertad de vincular con relación a la(s) unidad(es) de que trata el contrato a nuevos **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la **FIDUCIARIA** a elección de esta última; para este efecto, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** confiere mandato especial irrevocable a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que éstos conjunta o separadamente abran en su(s) nombre(s) el mencionado fondo.
- 3.4 **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 3.5 Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto. Copia de la solicitud de crédito oportunamente radicada ante la entidad financiera, deberá ser enviada por **EL (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Proyecto. Todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, tales como los certificados de libertad, las copias de escrituras y los demás documentos necesarios para el estudio de títulos, el estudio de título mismo y el avalúo, entre otros, son de cargo del **EL (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

4. **NEGACIÓN O APROBACIÓN PARCIAL DEL CRÉDITO.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito, o se lo otorga parcialmente, o no ha enviado ninguna comunicación al respecto y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no allega(n) en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido o de cumplido el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario antes mencionado, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, requerirá por comunicación escrita a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, para que éste (éstos) dentro de los de los ocho (8) días hábiles siguientes cumpla (n) con su obligación de pago. Transcurrido este plazo, si el saldo adeudado no ha sido cancelado, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá dar por terminado o resuelto el contrato de vinculación, considerándose que ha habido incumplimiento.

- 4.1 El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá notificar de esta decisión por comunicación escrita tanto a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** como a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del FIDEICOMISO, para que ésta en su calidad de vocera del FIDEICOMISO LOS ROBLES-BOSQUE RESIDENCIAL, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta por escrito el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, proceda a devolver a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a la cuenta de este negocio, descontando la suma prevista como cláusula penal estipulada más adelante y el GMF.
- 4.2 En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de la (de los) unidad(s) inmobiliaria(s) a **EL (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, éste (éstos) deberá(n) restituirla(s) simultáneamente al reembolso por parte de la **FIDUCIARIA** de la suma de dinero que le(s) corresponde, sin derecho a que se le(s) reconozca(n) mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Si **EL (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la **FIDUCIARIA** a elección de esta última; para este efecto, **EL (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** confiere(n) mandato especial, expreso e irrevocable a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que éste abra en su(s) nombre(s) el mencionado fondo de inversión colectiva. A pesar de lo antes previsto, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá dar por terminado este contrato y además hacer efectiva la cláusula penal estipulada en el contrato y en el presente anexo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:
- 4.2.1. Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que **EL (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** presentó (aron).
 - 4.2.2. Porque el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no allegare(n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
 - 4.2.3. Porque **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** esté(n) reportado(s) ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, etc.
 - 4.2.4. Porque **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** adquiera(n) con posterioridad a la fecha del contrato y su anexo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.

5. PLAZO E INTERESES DE MORA. Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito, la subrogación o pago del crédito no se ha efectuado por causas imputables a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita como crédito en el cronograma de aportes y desde esa fecha cobrará intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley, a **EL (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sobre dicha suma, pudiendo **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente anexo al contrato. Si para la fecha en que se entienda(n) entregada(s) la(las) unidad(es) inmobiliaria(s), **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no ha(n) pagado las sumas a las que se obliga(n) y decide(n) solicitar un crédito para pagarlas, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, previa aceptación del cambio en la forma de pago por parte de los **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá(n) pagar a éstos desde esa fecha, intereses de mora sobre dichas sumas, liquidadas a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación.

6. DEVOLUCIÓN ANTICIPADA. Si el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** solicita(n) los recursos mediante notificación escrita, antes del plazo indicado para el cumplimiento de las condiciones previstas en el contrato de fiducia, la **FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO**, descontará de los dineros entregados a la misma por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el equivalente al 20% del valor aportado a la fecha del desistimiento previsto en el cronograma de aportes del contrato de vinculación, y restituirá el excedente a el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, previa deducción de la comisión de la **FIDUCIARIA**, el **GMF** y cualquier otro costo que se genere por la devolución, la suma descontada la entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Cumplidas las condiciones para la entrega de los recursos, si el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** desiste de su vinculación y solicita(n) los recursos mediante notificación escrita, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a la **FIDUCIARIA** descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al valor pactado en la cláusula penal, prevista en el presente anexo, del valor total previsto en el cronograma de aportes del contrato de vinculación, los que serán entregados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y restituirá el excedente a el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, previa deducción de la comisión de la **FIDUCIARIA**, **GMF** y demás costos que se generen por la devolución.

Si las sumas descontadas a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y entregadas a los **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no alcanzaren el 20% del valor total previsto en la cláusula penal del presente anexo al contrato, **EL (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) cancelar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la diferencia dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes de la fecha del plazo pactado en el contrato de vinculación y el presente anexo.

7. DEVOLUCIÓN. Si se vence el plazo previsto en el contrato de fiducia, para acreditar el cumplimiento de las condiciones, sin que se cumplan las mismas, se procederá por parte de la **FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO** a la devolución de los dineros entregados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** junto con los rendimientos financieros producidos en la Cartera Colectiva Fondo Abierto Acción Uno administrado por la **FIDUCIARIA**, previa deducción de los costos, gastos y retribuciones que correspondan a la **FIDUCIARIA** y sin que se considere que ha habido incumplimiento del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

El (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** con la firma del contrato de vinculación al Fideicomiso y la firma del presente anexo, manifiesta(n) saber que si no se presenta(n) a reclamar su dinero dentro de los

dos (2) meses siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario a su nombre en cualquiera de los fondos de inversión colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** a elección de esta última. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no se presente a reclamar los recursos depositados.

8. UNIDAD INMOBILIARIA. El área indicada con anterioridad a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) como área bruta construida, se calculó sin tener en cuenta los buitrones, pero si incluyendo los muros comunes y las columnas. El área privada construida indicada anteriormente se calculó excluyendo los buitrones, las columnas y los muros comunes. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional ya que la definitiva será la que asigne la respectiva autoridad municipal del Municipio de Cajicá- Departamento de Cundinamarca. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.**

Los bienes a los que se vincula tendrán las características y especificaciones en el respectivo anexo de especificaciones técnicas.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara que es el único responsable por la información que suministra a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el proyecto, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por los **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

9. ENTREGA MATERIAL. La entrega material de (de las) unidad(es) inmobiliaria(s) la efectuarán directamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** Este plazo está supeditado al cumplimiento por parte del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo: **A.** La definición de las reformas en las fechas que indiquen el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y de su pago oportuno. **B.** El cumplimiento en el pago de las sumas de dinero a las que se obliga. **C.** Tener aprobado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el crédito del plan de pago.

No obstante, la estimación anterior se pacta entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, sin intervención alguna de **ACCION ni del FIDEICOMISO**, un plazo de gracia de dos (2) meses adicionales contado a partir del vencimiento del término antes estipulado, para efectuar la entrega. Transcurrido el plazo de gracia sin que ésta se hubiere efectuado, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá reconocer y pagar a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** durante un término de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudiere(n) sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto tres por ciento (0.3%) del total de las sumas que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya(n) pagado a **EL FIDEICOMISO** siempre y cuando **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** esté(n) al día en el pago de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre(n) obligado(s), tanto por concepto del valor de los inmuebles, como de reformas, si las hubiere. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** aduzca(n) incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

PARAGRAFO PRIMERO: Si la (las) unidad(es) inmobiliaria(s) está(n) lista(s) para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de ésta (éstas), es facultativo para el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** efectuar dicha entrega, la cual, en el evento de tener lugar, se hará a título de mera tenencia.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá a su arbitrio, suspender la construcción de la(s) unidad(es) que le corresponden a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

PARAGRAFO TERCERO: Cuando la(s) unidad(es) inmobiliarias esté(n) terminada(s) y lista(s) para su entrega material, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** lo harán saber por comunicación escrita dirigida a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que será entregada personalmente o enviada por correo certificado a la dirección física que haya(n) registrado en la fiduciaria o mediante correo electrónico a la dirección electrónica que haya(n) registrado en la fiduciaria, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo(s) el día indicado en la comunicación. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el (los) inmueble(s) o de pagar los dineros adeudados por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitación). Si **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no se presentare(n) a recibir los bienes, o si presentado(s) no los recibe(n) por causas diferentes a la inhabilitación, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a considerar que tales inmuebles han sido recibidos a satisfacción por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a su disposición, en la oficina de la Gerencia del Proyecto, cumpliendo así el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con su obligación de entregar. No habrá lugar a sanciones a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, caso fortuito o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de la etapa, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de estos.

PARAGRAFO CUARTO: REFORMAS. En caso de efectuarse reformas al (a los) inmueble(s), el plazo para la entrega será de tres (3) meses adicionales al indicado en el párrafo primero de la presente cláusula. No obstante, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** podrá(n) pactar con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un plazo diferente para la entrega material que dependerá de la complejidad de las reformas a ejecutar. En este caso de reforma, el plazo de los dos (2) meses adicionales mencionado en el párrafo tercero de esta cláusula, empezará a correr al final del plazo pactado entre **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para efectuar dichas reformas.

PARÁGRAFO QUINTO: Las partes aceptan que el área bruta construida y/o privada señalada al inicio del contrato, podrá aumentar o disminuir hasta un dos por ciento (2%) con relación al área bruta construida indicada en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento al contrato y sin que haya lugar a recalcular el valor de los aportes. No obstante, si la variación del área construida fuere superior o inferior al porcentaje señalado, y sin que tampoco se considere incumplimiento para ninguna de las partes, habrá derecho a reajustar el valor de los aportes teniendo como base el valor por metro cuadrado asignado a la unidad inmobiliaria en el momento de la negociación del inmueble, o podrá(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** desistir del contrato sin responsabilidad entre las partes, si no es de su conformidad el área construida final. En tal evento **LA FIDUCIARIA** previa instrucción de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, le reintegrará las sumas aportadas sin lugar a descontarse ninguna penalidad **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** deberá(n) observar el procedimiento que para tal fin establezca la **FIDUCIARIA**.

10. GARANTÍAS. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a otorgar a favor **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** las siguientes garantías al momento de la entrega material de la

UNIDAD INMOBILIARIA, las cuales se aplicarán según corresponda a las especificaciones y/o acabados cuando los hubiere, y en todo caso, se establecen los siguientes plazos y condiciones:

- 10.1 Se da garantía de un (1) año para acabados y cualquier otro elemento que no correspondaa la estructura. Esta es la garantía otorgada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del inmueble, no obstante, quien figura como fabricante, instalador o suministrador de estos bienes o acabados, puede haber otorgado una garantía mayor, por lo tanto recomendamos consultar el respectivo Manual del Usuario o de la Copropiedad, para corroborar esta situación, y reclamar directamente a proveedores.
- 10.2 La garantía sobre estructuras contará con un plazo de diez (10) años, contados a partir de la culminación de la construcción de la estructura de la torre de la cual hace parte la unidadprivada.
- 10.3 Las garantías de los proveedores se dejarán consignadas en el Manual del Usuario o en el Reglamento de Propiedad Horizontal que reglamentará el Conjunto.

Las garantías por acabados se contarán a partir del acta de entrega del respectivo inmueble, en caso de que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** se negare(n) a suscribir dicha acta, ésta deberá ser suscrita por dos testigos y se anotarán los motivos de inconformidad, a partir de tal fecha se contarán los plazos indicados.

No se responderá por las garantías indicadas en este documento, cuando **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, o usuario(s) del inmueble y de sus partes: hagan mal uso del mismo, uso indebido, modificaciones o reparaciones; lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual del Usuario: rutinas de mantenimiento y cuidado recomendadas. Siendo deber del adquirente, sub adquirente, usuarios y arrendatarios del apartamento y de la administración leer detenidamente dicho documento y consultar todas las inquietudes que de él se deriven al personal designado para servicio de pos-construcción o servicio al cliente por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** o su instalación a consecuencia de reformas por él solicitadas.

PARAGRAFO: PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR LAS GARANTIAS: Una vez conocida la falla, defecto o falta de calidad idoneidad o seguridad del elemento, parte, que conforma su inmueble, o falta de funcionamiento del inmueble o parte de él, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** deberá(n) hacer una solicitud por escrito en el formato FA-027 **ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMOS** el cual podrá(n) encontrar en la portería del Conjunto Residencial, dirigida al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la atención de las garantías pos construcción, quien dispondrá del personal especializado, para atender su reclamo, constatar la existencia de la garantía y proceder a la reparación del bien o parte. Dentro de los 15 días corrientes siguientes a la solicitud, se informará por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** si la garantía se encuentra vigente y el día programado para su atención, conforme a la disponibilidad del Departamento de Servicio al Cliente.

Por control de calidad, solo se recibirán las solicitudes de atención de garantías por escrito.

11. OBLIGACIONES ADICIONALES. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n), además de lo previsto en la ley y en otras partes de este anexo al contrato, a suscribir el Formato de Vinculación que para el efecto exige la Superintendencia Financiera de Colombia, a aportar la documentación e informes allí indicados y a suscribir a favor de **ACCION - FIDEICOMISO LOS ROBLES- BOSQUE RESIDENCIAL**, un pagaré con espacios en blanco con carta de instrucciones para su diligenciamiento, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y si son dos (2) o más las personas que conforman la parte denominada el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, estas personas quedan obligadas solidariamente al cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas a su cargo en el contrato de vinculación y el presente anexo al contrato.

12. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acuerdan que, Si el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a la Notaria en la oportunidad indicada a firmar la escritura pública, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** lo(s) requerirán por escrito para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación cumpla con esta obligación, de manera que, si dentro de este plazo no cumple con ella, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá a su elección:

12.1 Exigir el cumplimiento y cobrar a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** además la cláusula penal.

12.2 Dar por terminado o resuelto el contrato de vinculación por incumplimiento, exigiendo la aplicación de la cláusula penal a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** como a **la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO**. Esta, como vocera del **FIDEICOMISO LOS ROBLES - BOSQUE RESIDENCIAL** o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, descontando la suma prevista como cláusula penal, dentro de los dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de la(s) unidad(es) a la(s) cual(es) se vincula, éste (éstos) deberá(n) restituirla(s) simultáneamente a la devolución que se le(s) haga de la suma de dinero que le(s) corresponde, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras, salvo que para ello se hubiere obtenido autorización previa y escrita del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Si **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a orden del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en un fondo de cualquiera de los fondos de inversión colectivas administrada por la **FIDUCIARIA**.

13. Serán de cargo del (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

13.1 A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA MATERIAL DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S): Los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo y gas, por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito, si los hubiere.

13.2 DESDE LA FIRMA DEL CONTRATO Y DEL PRESENTE ANEXO:

Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier

entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato y el anexo.

- 13.3 El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente a los inmuebles objeto del contrato, deberá ser pagado en su totalidad, por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y este (estos) firme(n) toda la documentación que la entidad exija. La suma para cancelar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre el (los) inmueble(s) objeto del contrato o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al (los) inmueble(s), en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla el proyecto.
- 13.4 Es de cargo de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** la tramitación y el pago del derecho a la línea telefónica y del derecho de conexión al servicio de gas natural domiciliario.

14. DECLARACIONES. Las partes manifiestan conocer y aceptar:

14.1 Que sobre el lote sobre el cual se desarrollará cada una de las etapas del **PROYECTO**, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales. Por lo tanto, el área bruta del lote sobre el cual se construirá el **PROYECTO** se disminuirá como consecuencia de la cesión o cesiones de cualquier clase, que deban efectuarse para el cumplimiento de dichas obligaciones.

14.2 Que el **PROYECTO** se desarrollará, en principio, en dos etapas. Lo antes indicado no implica compromiso alguno para la **FIDUCIARIA** ni para el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en cuanto al desarrollo de la(s) etapa(s) futura(s), la(s) cual(es) podrá(n) ser o no construida(s), ni en cuanto a su concepción urbanística y arquitectónica, las cuales podrán ser modificadas. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conservará plena libertad para determinar el número y tipo de bienes de dominio particular y consecuentemente, los bienes comunes que conformarán la(s) etapa(s) futura(s) del **PROYECTO**, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y por las autoridades competentes del Municipio de Cajicá. Por ser un desarrollo por etapas, se adicionará posteriormente al reglamento de propiedad horizontal esta etapa con la determinación del lote sobre el que se construirá esta etapa, con la descripción de los bienes de dominio particular en ella(s) ubicados, con la indicación de los bienes comunes que se entregan con esta etapa, y con la determinación de los coeficientes o porcentajes de copropiedad y de participación en las expensas comunes correspondientes a la totalidad de las etapas que existan. Dicha adición no constituirá una reforma al reglamento de propiedad horizontal y en consecuencia, no requerirá el consentimiento de los propietarios de la(s) etapa(s) existente(s), por cuanto se entiende dado el consentimiento por el solo hecho de haber firmado la escritura pública de adquisición de un bien de dominio particular, quedando plenamente facultada la propietaria del lote donde se desarrolle la etapa que se adiciona, para efectuar tal adición.

15. INCUMPLIMIENTO DEL (DE LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Sin perjuicio de las causales de terminación o resolución previstas de manera expresa en otras cláusulas del presente anexo y del contrato de vinculación, en el evento en que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** incurra(n) en mora superior a sesenta (60) días calendario en la entrega de los recursos o en el cumplimiento de las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud del presente anexo al contrato, además de la posibilidad

de cobro de los intereses moratorios previstos y/o del cobro de la cláusula penal establecida más adelante, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá dar por terminado o resuelto el contrato, dando la correspondiente instrucción a **ACCION** como vocera del **FIDEICOMISO**, lo cual los **BENEFICIARIOS DE AREA** aceptan, y para ello se procederá así:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requerirá por comunicación escrita a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, que será entregada personalmente o enviada por correo certificado a la dirección física que haya(n) registrado en la fiduciaria o mediante correo electrónico a la dirección electrónica que haya(n) registrado en la fiduciaria, para que éste dentro de los ocho (8) días hábiles cumpla(n) con su obligación. Transcurrido este plazo, si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no ha(n) cumplido o no se ha(n) allanado a cumplir, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dará por terminado o resuelto el contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a el(los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** como a **ACCION** y ésta, actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO LOS ROBLES- BOSQUE RESIDENCIAL**, procederá a devolver dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, sin intereses de ninguna clase si se encuentra en etapa operativa, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, menos la comisión de la **FIDUCIARIA** y la suma prevista como cláusula penal. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de(de las) unidad(es) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, éste(os) deberá(n) restituirlo(s) simultáneamente al reembolso por parte de la **FIDUCIARIA** de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozca(n) mejoras, salvo que para ello se hubiere obtenido autorización previa y escrita del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de Inversión Colectiva administrado por la **FIDUCIARIA** a elección de este última; para este efecto, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** confiere(n) mandato especial, expreso e irrevocable a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que éstos conjuntan o separadamente abran en su nombre el mencionado fondo de inversión colectiva. Queda el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en libertad de vincular con relación a la(s) unidad(es) de que trata el contrato de vinculación, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a partir de la fecha en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** le notifiquen a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** la terminación del contrato y se haya dado apertura al fondo con los recursos mencionados.

PARÁGRAFO. Las sumas a que se obliga **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** por la forma en que están pactadas, son exigibles en fecha cierta, son expresas y claras y por lo mismo serán exigibles por la vía ejecutiva por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente y para ello bastará la presentación del contrato y sus respectivos anexos al contrato y la manifestación de **ACCION** como vocera del fideicomiso de no haber recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

16. CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento del **FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR** y/o el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del contrato de vinculación y del anexo al contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, se pacta entre ellos una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto del contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito, para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro de los plazos indicados en el contrato. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como Cláusula Penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio.

17. TERMINACIÓN. Este encargo terminará por las siguientes causas

- 17.1. Por mutuo acuerdo entre las partes.
- 17.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- 17.3. Por no cumplirse las condiciones de la cláusula cuarta dentro de los términos allí pactados.
- 17.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 17.5. ACCIÓN como vocera del **FIDEICOMISO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato y del anexo al contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
- 17.6. La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte de cualquiera del (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT.
- 17.7. En caso de que cualquiera del (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, o sus socios, sean incluidos en listas restrictivas, tales como lista OFAC, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado(s) por cualquier delito.
- 17.8. En el evento en que cualquiera del (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, o sus socios, sean vinculados o mencionados a nivel nacional o internacional dentro de un proceso de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier naturaleza que la FIDUCIARIA considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente anexo al contrato.
- 17.9. Por vincularse a cualquiera del (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a procesos relacionados con el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente debido a la ejecución, realización o participación en actividades de captación ilegal de recursos o cualquier otro delito y/o infracción administrativa.
- 17.10. La imposibilidad de localizar a cualquiera del (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del contrato.
- 17.11. En el evento previsto en la cláusula quinta, esto es, que el (los) solicite(n) los recursos antes del plazo indicado.
- 17.12. Cuando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** decida darlo por terminado o resuelto, por las causales previstas en las cláusulas tercera, décima cuarta, décima octava y vigésima sexta
- 17.13. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.

18. NOVENA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS Y MODIFICACIONES DEL PROYECTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

- 18.1. Que el proyecto **RESERVA LOS ROBLES- BOSQUE RESIDENCIAL** se desarrolla por subetapas, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ni en cuanto a su construcción, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico, el número de unidades inmobiliarias totales

del proyecto o la destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá con total autonomía e independencia modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, variación en el número de unidades de las demás subetapas, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades distritales correspondientes, sobre las unidades inmobiliarias futuras o sobre las que no estén comprometidas con **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, ni que la modificación afecte zonas comunes de uso de unidades privadas ya comprometidas con terceros.

- Que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) que EL PROYECTO es por etapas, por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente documento, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de la subetapa III del **PROYECTO**.
- Que las Etapas y subetapas, conformarán con el resto del proyecto **RESERVA LOS ROBLES-BOSQUE RESIDENCIAL** una unidad inmobiliaria regida por un solo reglamento de propiedad horizontal. La adición de las futuras etapas y subetapas, no requerirá del consentimiento de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** de la primera o anterior etapa o sub etapa.
- Que por ser un desarrollo por etapas, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada subetapa o etapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios de la urbanización.
- Que no es función de ACCION ni el FIDEICOMISO el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir la subetapa III del PROYECTO y en general de todo el PROYECTO, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien siempre deberá contar con las licencias y permisos correspondientes para el efecto.

19. ACEPTACION DEL PRESENTE ANEXO AL CONTRATO DE VINCULACION. Las partes manifiestan que han leído completamente el contenido de este instrumento, han entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos y obligaciones como las consecuencias de su incumplimiento y lo han aceptado en su integridad.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres (3) ejemplares, a los _____ (___) días del mes de _____ de 2.02__

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

C.C.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

VICTORIA EUGENIA OCHOA URIBE

C.C. 42.895.292

Apoderada Especial

Arquitectura y Concreto S.A.S

NEGOCIO FIDUCIARIO	FIDEICOMISO LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL		
PROYECTO	RESERVA LOS ROBLES BOSQUE RESIDENCIAL		
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.		
NÚMERO DE ENCARGO FIDUCIARIO	_____	FECHA DE FIRMA DE ESTE CONTRATO	_____

DATOS DEL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

Nombres y Apellidos - Razón social	Identificación	Estado Civil	Email	Dirección Residencia	Dirección Oficina	Celular	Fijo

DATOS DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)

Número de Unidad	Área Construida (Aproximada):	Área Privada (Aproximada):
	M2	M2
Parqueadero(s) (Sólo si aplica)	Depósito(s) (Sólo si aplica)	Etapas (Sólo si aplica)
ESTRATO (Sólo aplica para vivienda)	VALOR APROXIMADO DE ADMINISTRACIÓN (Sólo aplica si hay Propiedad Horizontal)	
Nota: El estrato señalado corresponde al que actualmente tiene el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO. EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que la estratificación es asignada por la entidad territorial correspondiente y por lo tanto en cualquier tiempo la autoridad competente podrá establecer una estratificación diferente.	Nota: El valor señalado es sólo un estimado inicial por EL FIDEICOMITENTE. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que el valor final será el que resulte del Reglamento de Propiedad Horizontal.	

VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA					
Valor Total \$	Cuota Inicial \$		Saldo \$ (E). Puede ser con recursos propios o con mecanismos de financiación como crédito, leasing u otras fuentes de financiación)		
CRONOGRAMA DE APORTES					
Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	\$		19	\$	
2	\$		20	\$	
3	\$		21	\$	
4	\$		22	\$	
5	\$		23	\$	
6	\$		24	\$	
7	\$		25	\$	
8	\$		26	\$	
9	\$		27	\$	
10	\$		28	\$	
11	\$		29	\$	
12	\$		30	\$	
13	\$		31	\$	
14	\$		32	\$	
15	\$		33	\$	
16	\$		34	\$	
17	\$		35	\$	
18	\$		36	\$	
Dirección para notificaciones EL FIDEICOMISO: Carrera 11 # 93 A – 82 Bogotá D.C. cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: En las direcciones indicadas al inicio del presente documento.			FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. Dirección: Carrera 11 #82-01 Oficina 601 Bogotá D.C. Teléfono: 610 85 55 Correo electrónico: aycbogota@arquitecturayconcreto.com Apoderada especial: Victoria Eugenia Ochoa Uribe identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.895.292 actuando como apoderada especial		
El plazo para que EL FIDEICOMITENTE de cumplimiento a las condiciones para la transferencia de los recursos que se indican en este contrato, será de once (11) meses con una prórroga de seis (6) meses, contados a partir del quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023).					

DESCRIPCION	Total
LOTE	11,350,000,000
TERRENO ZONAS COMUNES	531,342,881
COSTOS PREVIOS	725,125,000
HABILITACIÓN DE LA TIERRA	262,632,176
TOTAL LOTE	12,869,100,057
COSTOS CONSTRUCCIÓN	18,369,461,027
URBANISMO INTERIOR	9,077,334,400
ZONAS COMUNES	1,201,545,585
PREV. ALZA COSTOS PREOPERATIVO 8.625%	3,366,430,637
PREV. ALZA COSTOS CONSTRUCCIÓN 6.9%	2,693,144,510
TOTAL COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	34,707,916,158
ESTUDIO DE SUELOS Y AMBIENTAL	20,000,000
DISEÑO ESTRUCTURAL	45,000,000
SUPERVISION TECNICA ESTRUCTURALES	25,000,000
DISEÑO ELÉCTRICO	55,000,000
DISEÑO HIDROSANITARIO Y GAS	30,000,000
DISEÑO VÍAS Y PAISAJISMO	20,000,000
CONSTRUCCION Y NOMENCLATURA	741,590,517
CURADURIA	24,849,921
CONEXION DE SERVICIOS	129,600,000
SEGUROS TRC Y RCE	173,539,581
SUBTOTAL INDIRECTOS	1,264,580,019
HONORARIOS CONSTRUCCION	2,429,554,131
INTERVENTORIA + IVA	1,233,680,091
HONORARIOS ARQUITEC. +IVA	833,000,000
HONORARIOS DE GERENCIA	1,451,388,343
REEMBOLSABLES DE GERENCIA	345,568,653
HONORARIOS DE FIDUCIA + IVA	328,981,358
SUBTOTAL HONORARIOS	6,622,172,576
PUBLICIDAD+SALA DE VENTAS	1,658,729,535
LEGALES	276,454,922
NOTARIADO Y REGISTRO(ESCRITURAS)	276,454,922
POSVENTAS	276,454,922
RETE ICA+POLIZA DECENAL	1,071,262,824
IMPUESTO PREDIAL E IMPREVISTOS	691,137,306
SUBTOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	4,250,494,432
HONORARIOS DE VENTAS	1,727,843,265
REEMBOLSABLES VENTAS	345,568,653
SUBTOTAL COMISIONES	2,073,411,918
INTERESES PRESTAMO	3,455,686,530
CUATRO POR MIL	414,682,384
SUBTOTAL FINANCIEROS	3,870,368,914
TOTAL COSTOS	65,658,044,074
TOTAL VENTAS	69,113,730,605
UTILIDAD (\$)	3,455,686,530

Bogotá D.C., julio 16 de 2024

Cód. -

Señores:
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Atn. Dr. Jenny Lorena Tovar Vanegas
Cajicá

REF. CERTIFICADO DE FINANCIACION DE COSTOS

Cordial Saludo,

Por medio de la presente nos permitimos certificar que el proyecto se desarrollara con los recursos del patrimonio autónomo de Robles 1 y 2 y aportes propios de socios para cubrir la financiación de los costos del proyecto.



BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ

Gerente Regional

ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S

Medellín
Colombia
Calle 3 Sur # 43 A - 52
Torre 43 Avenida
piso 18
Tel. +57 (604) 312 36 18

Bogotá
Colombia
Cra. 11 # 82 - 01
Centro de Negocios
Andino / Oficina 601
Tel. +57 (601) 610 85 55

Barranquilla
Colombia
Calle 77B # 57 - 103
Centro Empresarial
Green Towers / Piso 13
Tel. +57 (605) 311 11 20

Santo Domingo
República Dominicana
Avenida Pedro Henriquez Ureña
#138 sector la Esperilla
Torre empresarial
Torre Reyna II / Local 303

Línea ética: 01 8000 123 411

Línea experiencia SARA: 01 8000 115 500

WWW.ARQUITECTURAYCONCRETO.COM

Calificación

39

A+
ARQUITECTURA
& CONCRETO

Bogotá, Julio 02 de 2024

Apreciado señor
Gilberto Alejandro Salamanca Pulido
Gerente
Fideicomiso Los Robles - Bosque Residencial Et 2 Subetapa 1 - Acción Sociedad Fiduciaria S.A
Bogotá

Estimado señor Salamanca:

Reciba un cordial saludo de Davivienda. Tenemos buenas noticias para su empresa, le hemos aprobado el crédito solicitado para compra del lote:

Solicitante:	Fideicomiso Los Robles - Bosque Residencial Et 2 Subetapa 1 - Acción Sociedad Fiduciaria S.A
Valor Aprobado:	\$ 6.449.000.000
Plazo:	24 Meses
Amortización:	Capital: Mayor valor de la prorrata del desarrollo del proyecto Los Robles Et II Subet 3 y 4.
Pago de intereses:	Mensuales
Tasa de Interés:	La vigente en el momento del desembolso, pagaderos mes vencido.
Fuente de pago:	Mayor valor de la prorrata del proyecto a desarrollar.
Condiciones:	El crédito constructor se debe presentar cuando el proyecto tenga ventas del 50% o se divida el crédito y presupuesto de obra para cada subetapa de manera independiente.
Garantía:	Hipoteca del lote identificado con matrícula inmobiliaria 176-145934 (Hipotecado a favor de Davivienda desde Ago 2017).
Firma del Pagaré:	Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Representante Legal De Fideicomiso Los Robles - Bosque Residencial Et 2 Subetapa 1 - Acción Sociedad Fiduciaria S.A; Arquitectura y Concreto S.A.S.

El desembolso del crédito está condicionado a la presentación de la hipoteca en primer grado a favor de Davivienda, con su correspondiente certificado de tradición y libertad.

El contrato debe tener la calidad de garantía mobiliaria y contener la cláusula donde se autoriza al Banco para efectuar el registro en Confecámaras o la entidad que haga sus veces.

Esta aprobación estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2024 para utilizar el cupo; vencido este plazo, se dará el crédito por no utilizado. Por ello, lo invitamos a presentar su proyecto de construcción antes del vencimiento del crédito.

Davivienda se reserva el derecho de analizar las condiciones financieras y el respaldo de la sociedad a partir de esta comunicación. Si a juicio del Banco se presenta alguna modificación, cambio, deterioro, o cualquier otra circunstancia que modifique el riesgo del crédito, existe la posibilidad de no efectuar el desembolso.

Para asesoría personalizada o información adicional, llámenos a la Gerencia de la sucursal Bogotá, teléfono 330-0000, Ext. 42120.

Cordialmente,



WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA
Gerente Sucursal
Banco Davivienda S.A.



RICARDO PEREZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor
Banco Davivienda S.A.

	CIRCADORA URBANA No. 2 de Guayaquil		NO. DE RADICACION	PAGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR-PARRA ROJAS		25126-2-22-0175	2
Acto Administrativo No. 25126-2-23-0113				
FECHA DE EXPEDICION: 29 MAR 2023		FECHA DE EJECUTORIA: 14 ABR 2023		FECHA DE RADICACION: 01-nov.-2022
CATEGORIA: III				
7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER MO	FECHA	AREA DE CL	VALOR
CONTRIBUCION URBANA	2023/04/05	29 MAR 23	0.0344	0.00000000

DISPOSICIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.6.1.2.3.8; modificado por el Artículo 8 del Decreto 1203 de 2017).
2. Mantener en la obra la limpieza y los planos aprobados, y retirarlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015).
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 de Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, en conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo reemplace, modifique o sustituya.
4. Cuando se trate de obras de construcción, para obra nueva o reconstrucción, aplicar el Certificado de Permiso de Ocupación de conformidad con las normas de ocupación, en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017, adicionalmente por el artículo 32 del Decreto 1223 de 2021.
5. Ejecutarse una supervisión técnica en los términos que añaden las normas de construcción de sismo resistentes siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación de diseñador, estructura del proyecto y del ingeniero geodesta responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que elijan las consultas y aclaraciones que solicita el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en el pliego del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Desempeñar un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazara a aquel que se desvinculó de la ejecución de las obras o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente para el titular de la licencia.
8. Obtener, previa a ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente o cuando lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
9. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, la ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
10. Permitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio y distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de jurisdicciones autónomas en los que el notecismo ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, así deberá prevalecer el correspondiente control edilicio quien es el responsable de esta obligación.
11. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las municipales o distritales emanadas de sus competencias.
12. Realizar la publicación arrolatoria en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en el diario de amolación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
13. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.1 y del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
14. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que se usen las normas de construcción correspondientes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
15. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
16. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sin presentes vigentes: Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios 923/10, 2505/10, 95/11 y 946 de 2017.
17. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
18. El constructor deberá proveer los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2661 de 2015.
19. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que permitan o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y gravados a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 570/01.
20. Las intervenciones en el Espacio Público por obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones que establece el Municipio de Guayaquil.
21. Esta licencia no autoriza talo de arteles; para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos respectivos.
22. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción (Art. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 1901 de 2013.
23. Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Código de Policía (Módulo de Escombros) y las demás establecidas por el Municipio de Guayaquil.
24. Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas - RETIE (ver: 130466-02-Abr. 2017).
25. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
26. Art. 2.2.6.1.4.3-El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión será de un metro (1.00m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el predio o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificio o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en lugar de fácil acceso que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, empotramiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Decreto 1077 de 2015).
27. Las edificaciones deben contemplar las medidas de aislamiento requeridas para garantizar el aislamiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector, en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 946 de 1988 y las normas de ruido determinadas en la Resolución 8521 de 1983 del Ministerio de Salud.
28. LEY 400 DE 1997: La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los ítems J y K de la NRS-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 925 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011, DECRETO 4925 DE 2010, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017. FECHA DE EXPEDICION: 23/05/2023
29. Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 4262 de 2013, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC, por medio de la cual se expidió el Reglamento Técnico Para las Redes Nacionales de Telecomunicaciones - RITEL - así como las Resoluciones 5090 de 2016 y 9401 del 16 de julio de 2016.

