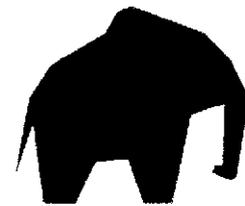


Le contesto con  
requerimiento



Bradford  
ARQUITECTOS

Chía 27 de septiembre del 2023

05/10/2023 11:45:28  
a.m.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA



Al contestar cite este No.: 20239999930441

Tip. Comunicación: COMUNICACION OFICIAL RECIBIDA

Tip. Documento: SOLICITUD DE DOCUMENTO E INFORMACION

Remite a: DIRECCION DE URBANISMO

Anexos: SOBRE SELLADO(1)



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

Señores:

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA**

Gestión de servicio a la ciudadanía

Atn.; Dra. **Yendí Rodríguez**

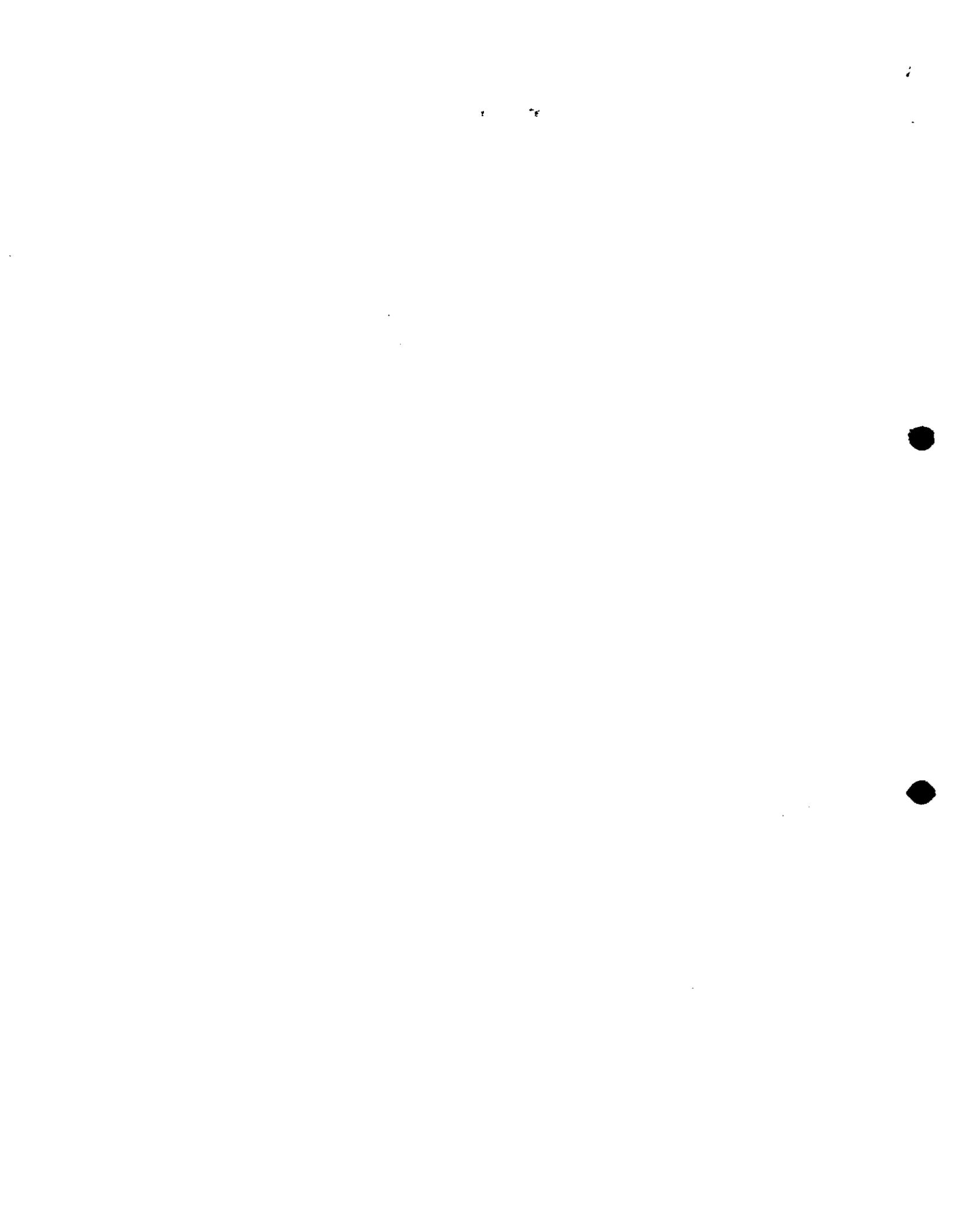
E. S. D.

Yndi

Respetada doctora Yendi;

Con la presente estamos enviando para permiso de ventas de **Zaque Econdominio**, él lleno de los requisitos para radicación de documentos en él siguiente orden:

2. Formato de radicación de documentos debidamente diligenciado en todos sus campos (dos ejemplares) y formato diligenciado de especificaciones técnicas (Adjuntos).
3. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.
4. Copia de los modelos de contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
5. El presupuesto financiero del proyecto, el cual se expresa en moneda legal colombiana y contiene los requisitos exigidos en el artículo 2.2.5.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4º del Decreto 1783 de 2021, estos son:





- ◆ Información general
- ◆ Información de costos
- ◆ Información de ventas
- ◆ Financiación

**6. Licencia urbanística respectiva.**

7. Se presentara oportunamente él cálculo de prorratas del Banco acreedor hipotecario.

Cordialmente:

**Alfonso E. De La Hoz Painchould**  
CC 19.142.873

2  
1

1 2



 Alcaldía Municipal de Chia	<b>GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA</b>		
	<b>RADICACION DE DOCUMENTOS</b>	<b>CODIGO:</b>	GSC-FT09-V1
		<b>PAGINAS:</b>	1

**DIRECCION DE URBANISMO**

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

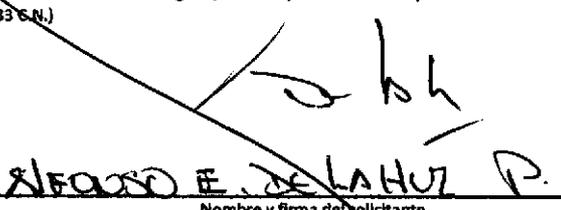
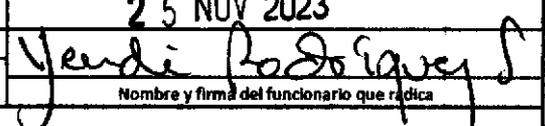
Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al Artículo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACION DEL SOLICITANTE			
<b>1. Solicitante:</b>	Bradford Arquitectos SAS	<b>2. Identificación</b>	Nti: 900 316 722 1
<b>3. Representante Legal de la Persona Jurídica</b>	Alfonso De La Hoz Painchould	<b>4. Registro para la ajenacion de Inmuebles</b>	50-11
<b>5. Dirección para notificación</b>	Calle 87 # 19a-27 oficina 602	<b>6. Correo Electrónico</b>	info@bradfordarquitectos.com
		<b>7. Telefono</b>	601-917 4725

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA			
<b>8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.)</b> "ZAQUE ECONDOMINIO" Etapas 1,2,3,4 y 5			
<b>9. Número y Tipo de Vivienda</b>	49 UN vivienda unifamiliar	<b>10. Viviendas, distribuidas en:</b>	Vivienda de Interés social, precio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio >135 smmlv
			49 UN con precio >135 smmlv
<b>11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)</b>	Vereda fagua, sector el retiro, camino al retiro, pedio saquipa		<b>12. Vereda</b> Fagua
<b>13. Estrato</b>	4	<b>14. Número de pisos</b>	(uno) 1
		<b>15. Número de Garajes</b>	Privados 147 Comunales 28
<b>16. Licencia de urbanismo No.</b>	2022109 y 2023048 (modificación)		<b>17. Licencia de construcción No.</b> 2023048
<b>18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2)</b>	50.000	<b>19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2)</b>	7.252.00
		<b>20. Área a construir para esta rad. (m2)</b>	7.252.00
<b>21. Matricula Inmobiliaria (s)</b>	50N-430240		
<b>22. Zona de alto impacto</b>	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	<b>23. Obras de mitigación :</b> % de avance físico
<b>24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:</b>	\$ 1 casa %		
<b>25. Estará sometido a Propiedad Horizontal?</b>	SI	<b>Escritura No</b> 2131	<b>Fecha</b> 30-08-2023
		<b>Notaria</b> Cuarenta (40) Bogotá	
<b>26. Tiene gravamen hipotecario?</b>	No	<b>Escritura No</b> XX	<b>Fecha</b> XX
		<b>Notaria</b> XX	
<b>27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?</b>	SI	<b>Entidad Fiduciaria</b> Credicorpcapital	<b>Escritura</b> En curso
		<b>Fiduciaria SA</b>	<b>Fecha</b> En curso
<b>28. Existe Fiducia de administración de recursos?</b>	SI	<b>Contrato</b> 116157	<b>Vigencia</b> XXXX
		<b>Prorroga</b> XXXX	

**RADICACION DE DOCUMENTOS**

1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirentes. 3. Si el Inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006. 6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados o copia de contrato de fiducia suscrito en caso de preventa.

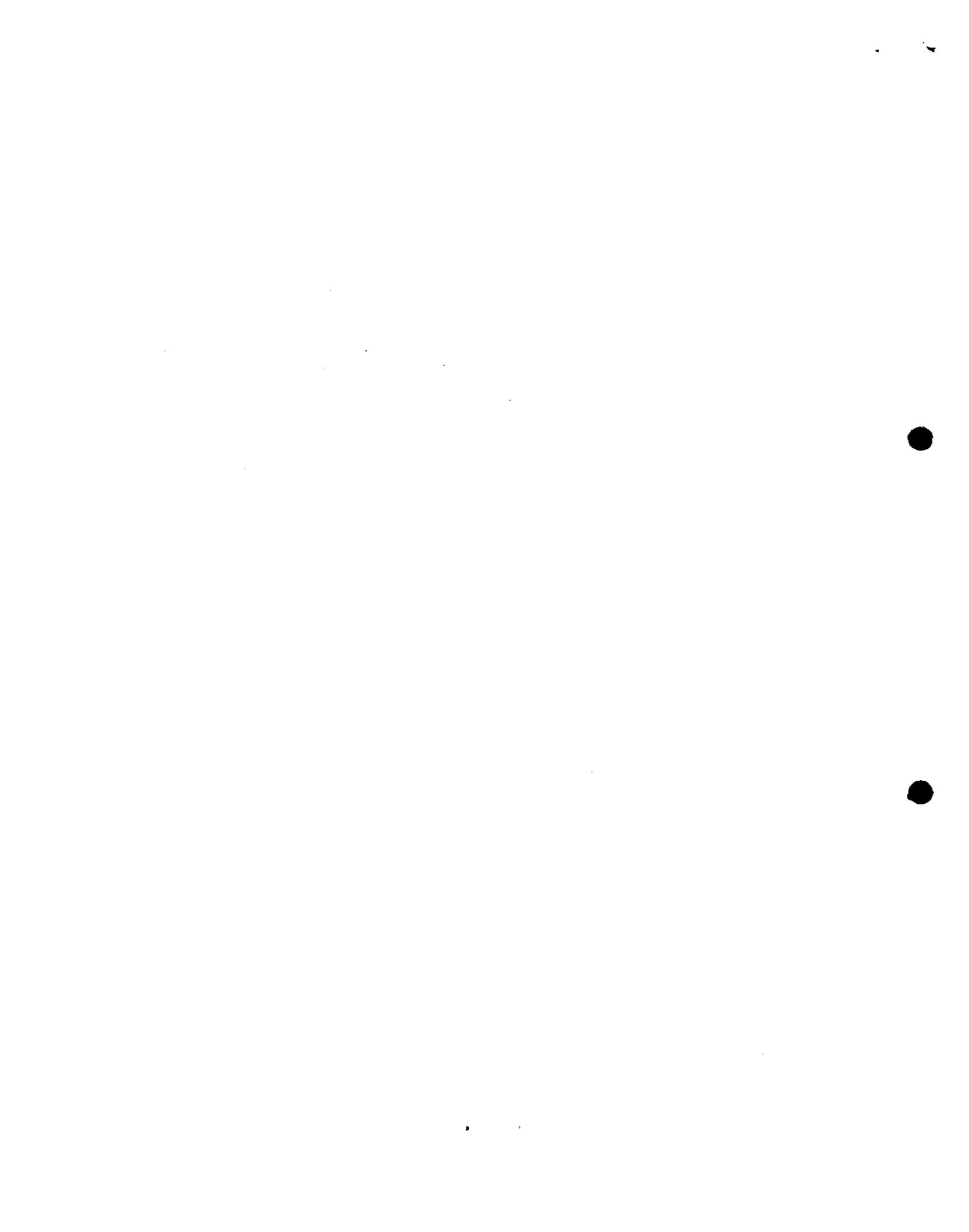
Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)	<b>Radicación de Doc. No.</b> 200/23	<b>Fecha</b> 07 NOV 2023
 Nombre y firma del solicitante	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día: <b>25 NOV 2023</b>	
	 Nombre y firma del funcionario que radica	

**Observaciones:**

En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los 15 días hábiles posteriores a la presente radicación. (Art. 1 Dc 2180/06 y Art.2 Dc 2610/79)

Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

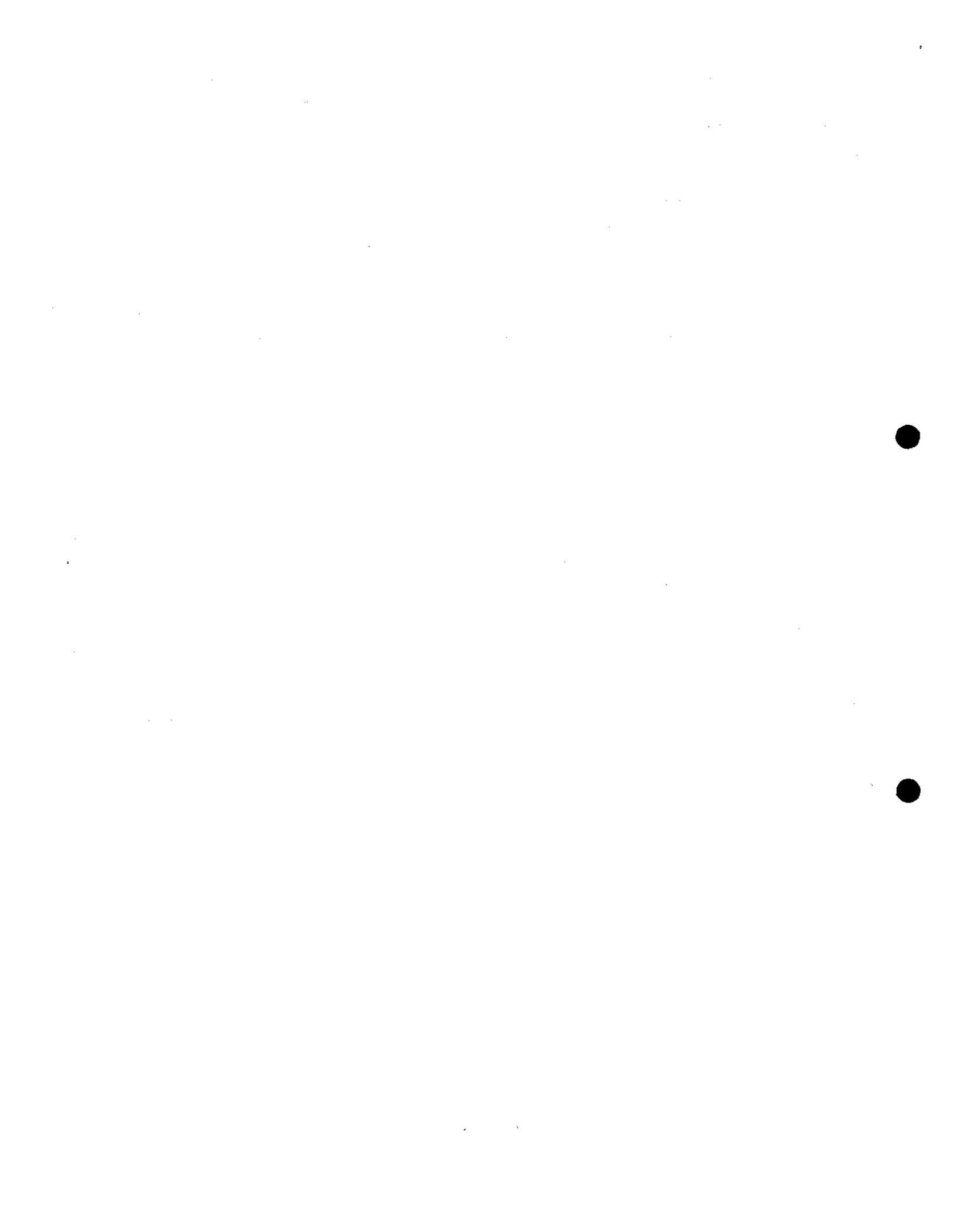
Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Art.71, Ley 962/05)











3. EQUIPOS Y DOTACION			Características:
3.1. ASCENSOR	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Motor eléctrico para puerta corrediza metálica
3.4. PARQUE INANTIL	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Estructuras metálicas combinadas plásticos
3.5. SALON COMUNAL	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Edificio de 2 pisos con 4 espacios independientes
3.6. GIMNASIO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Semidotado, dotación por definir
3.7. SAUNA	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.8. TURCOS	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.9. PISCINA	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Según la norma urbanística
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Según la norma urbanística
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Transformador de Pedestal de 225KVA

#### 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

##### 4.1. CARPINTERIA

4.1.1. CLOSET	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Características y materiales a utilizar:
Construidos mediante tableros melaminicos, cada alcoba lleva su closet, la alcoba principal lleva closet y vestier			

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Características y materiales a utilizar:
Puertas batientes en todos los espacios, construidas mediante tableros melaminicos, puerta corrediza en el baño de alcobas			

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	Características y materiales a utilizar:		
Construida mediante tableros melaminicos, con cerradura sencilla			

4.2. ACABADOS PISOS		Materiales a utilizar:
4.2.1. ZONAS SOCIALES	Pisos laminados de PVC Click	
4.2.2. HALLS	Pisos laminados de PVC Click	
4.2.3. HABITACIONES	Pisos laminados de PVC Click	
4.2.4. COCINAS	Pisos laminados de PVC Click	
4.2.5. PATIOS	Césped en patio, y zonas duras de acceso y salida a patio en tablón rústico	

4.3. ACABADOS MUROS		Materiales a utilizar:
4.3.1. ZONAS SOCIALES	Ladrillo comun rustico a la vista, lavado e impermeabilizado	
4.3.2. HABITACIONES	Pañete, acabado en pintura sobre pañete	



4.3.3. COCINAS	Muros vistos en concreto y salpicaderos en granito natural
4.3.4. PATIOS	No lleva cerramiento en muro

4.4. COCINAS		Características:	
4.4.1. HORNO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Eléctrico a 220V marca electrolux
4.4.2. ESTUFA	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Eléctrica De inducción a 220V marca electrolux
4.4.3. MUEBLE	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	En Melamina RH inferiores, normal superiores
4.4.4. MESON	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	En granito natural
4.4.5. CALENTADOR	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	A gas Challenger de 16 litros
4.4.6. LAVADERO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Acrílico sobre mueble en melamina

4.5. BAÑOS		Características:	
4.5.1. MUEBLE	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	En melamina con lavamanos de sobreponer
4.5.2. ENCHAPE PISO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Laminado PVC click y Marmol en duchas
4.5.3. ENCHAPE PARED	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Solo una placa de marmol en ducha
4.5.4. DIVISION BAÑO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Vidrio templado de 8mm y accesorios en acero
4.5.5. ESPEJO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Flotado, canto brillado en 4mm cristal radiant

**NOTA:** Este formato debe ser diligenciado sin dejar ningun espacio en blanco y debe ser expuesto en publico en la sala de ventas. En el caso de cambio de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCION DE URBANISMO.

En ningun momento este formato constituye una aprobacion por parte de la DIRECCION DE URBANISMO y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones tecnicas de construccion de caracter nacional tal como el Decreto 33 de 1998 y demas normas concordantes.

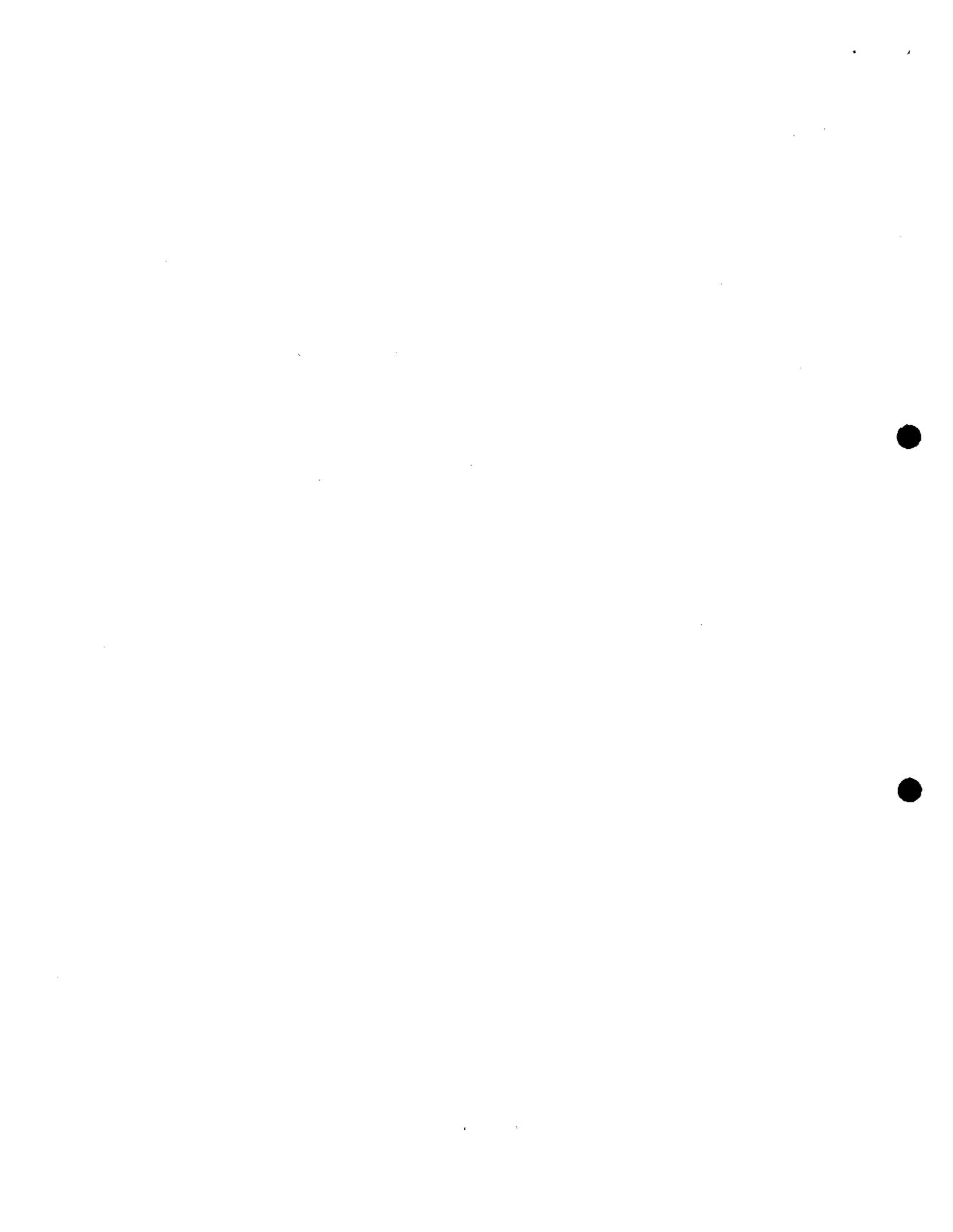
---

Firma representante legal o persona natural

[Faint, illegible text covering the majority of the page]







**2.6. VENTANERIA**

ALUMINIO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO
PVC	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>
LAMINA COLD ROLLED	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>

OTRA  SI  Cual? \_\_\_\_\_

XX

**2.7. FACHADAS**

Descripcion y materiales a utilizar:

Las fachadas son realizadas en un 97% en ladrillo recocido común rústico lavado e impermeabilizado

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripcion y materiales a utilizar:

El piso general de las casas se construye en laminados de PVC; en la zona de acceso se construye en tablón rústico de arcilla

**2.9. CUBIERTAS**

Descripcion y materiales a utilizar:

Cubierta plana en zona de alcobas, construida en losa de concreto aligerada con casetones de madera y lona; cubierta en zona social, inclinada a 2 aguas, construida mediante perfilera metálica, con cama en madera pino, impermeabilizada con manto, con superficie de acabado superior en teja Shingle e inferior en madera a la vista.

**2.10. ESCALERAS**

Descripcion y materiales a utilizar:

En el caso de llevar ampliación a 2 pisos, las escaleras serán en concreto reforzado, con superficie de acabado en piso laminado pvc

**2.11. CERRAMIENTO**

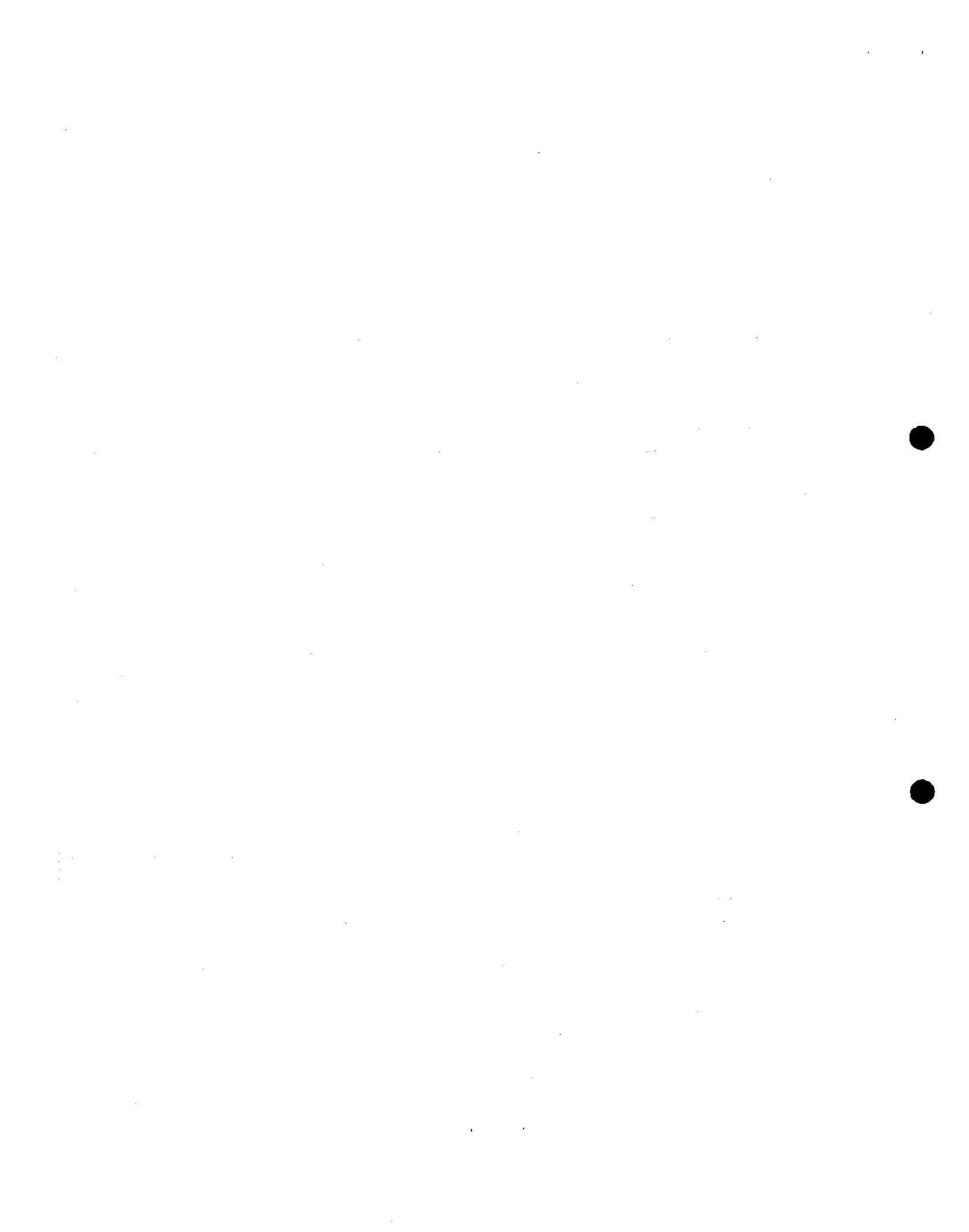
Descripcion y materiales a utilizar:

Cerramiento de lotes privados en cerca viva construida mediante la siembra de eugenias; cerramiento del condominio en tubo galvanizado de 2" con malla eslabonada acompañando la cerca viva de eugenias solamente en el perímetro general del lote en mayor extensión.

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripcion y materiales a utilizar:

Las casas no cuentan con tanque de reserva independiente; sin embargo el condominio en su zona social cuenta con un tanque general de reserva para la entrega de las aguas a las unidades privadas y las zonas comunes por medio de un sistema de bombeo a presión con hidro acumulador.



3. EQUIPOS Y DOTACION			Características:
3.1. ASCENSOR	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Motor eléctrico para puerta corrediza metálica
3.4. PARQUE INANTIL	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Estructuras metálicas combinadas plásticos
3.5. SALON COMUNAL	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Edificio de 2 pisos con 4 espacios independientes
3.6. GIMNASIO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Semidotado, dotación por definir
3.7. SAUNA	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.8. TURCOS	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.9. PISCINA	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Según la norma urbanística
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Según la norma urbanística
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Transformador de Pedestal de 225KVA

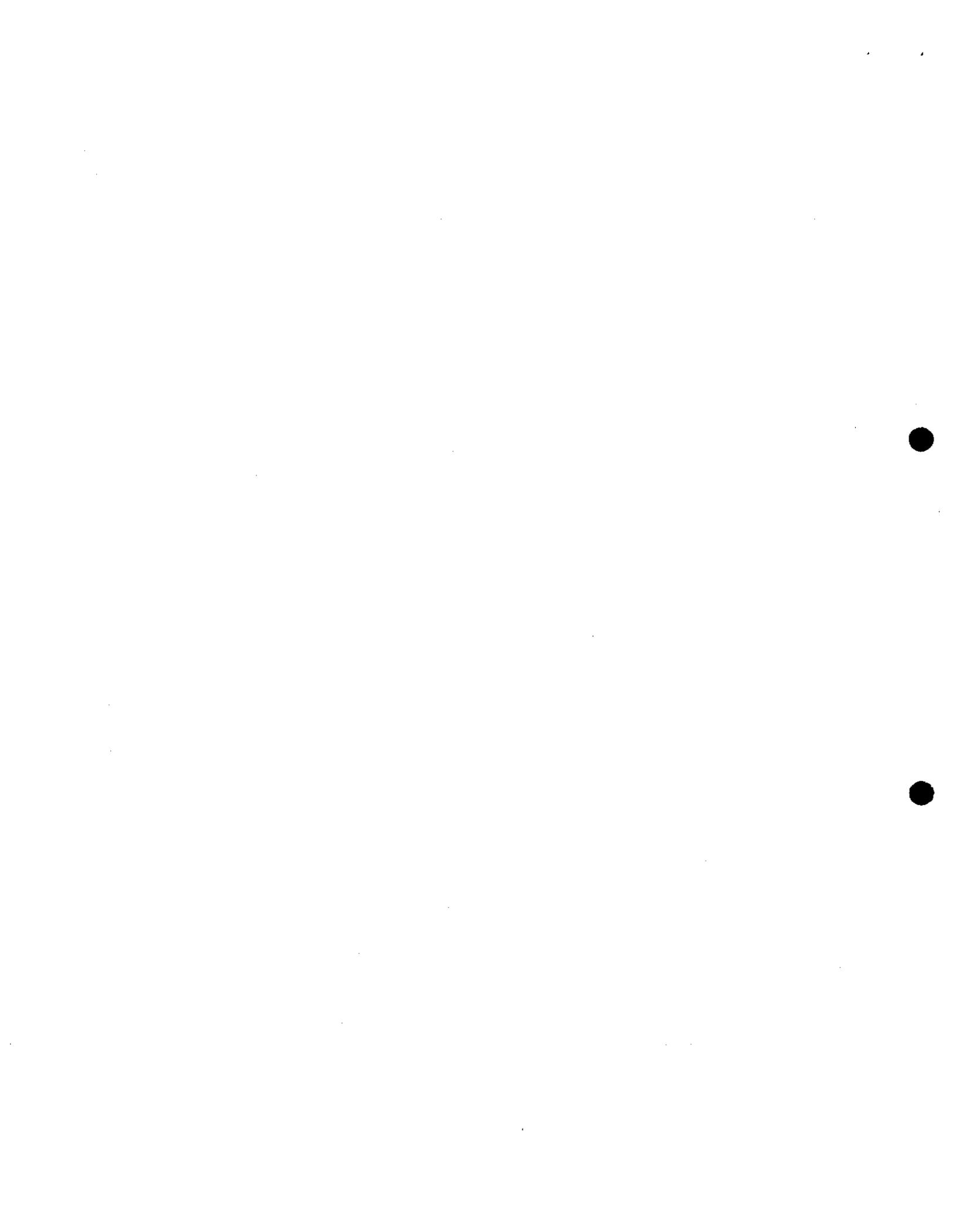
#### 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERIA			Características y materiales a utilizar:
4.1.1. CLOSET	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	
Construidos mediante tableros melaminicos, cada alcoba lleva su closet, la alcoba principal lleva closet y vestier			

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS			Características y materiales a utilizar:
SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO		
Puertas batientes en todos los espacios, construidas mediante tableros melaminicos, puerta corrediza en el baño de alcobas			
4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL			Características y materiales a utilizar:
Construida mediante tableros melaminicos, con cerradura sencilla			

4.2. ACABADOS PISOS		Materiales a utilizar:
4.2.1. ZONAS SOCIALES	Pisos laminados de PVC Click	
4.2.2. HALLS	Pisos laminados de PVC Click	
4.2.3. HABITACIONES	Pisos laminados de PVC Click	
4.2.4. COCINAS	Pisos laminados de PVC Click	
4.2.5. PATIOS	Césped en patio, y zonas duras de acceso y salida a patio en tablón rústico	

4.3. ACABADOS MUROS		Materiales a utilizar:
4.3.1. ZONAS SOCIALES	Ladrillo comun rustico a la vista, lavado e impermeabilizado	
4.3.2. HABITACIONES	Pañete, acabado en pintura sobre pañete	



4.3.3. COCINAS	Muros vistos en concreto y salpicaderos en granito natural
4.3.4. PATIOS	No lleva cerramiento en muro

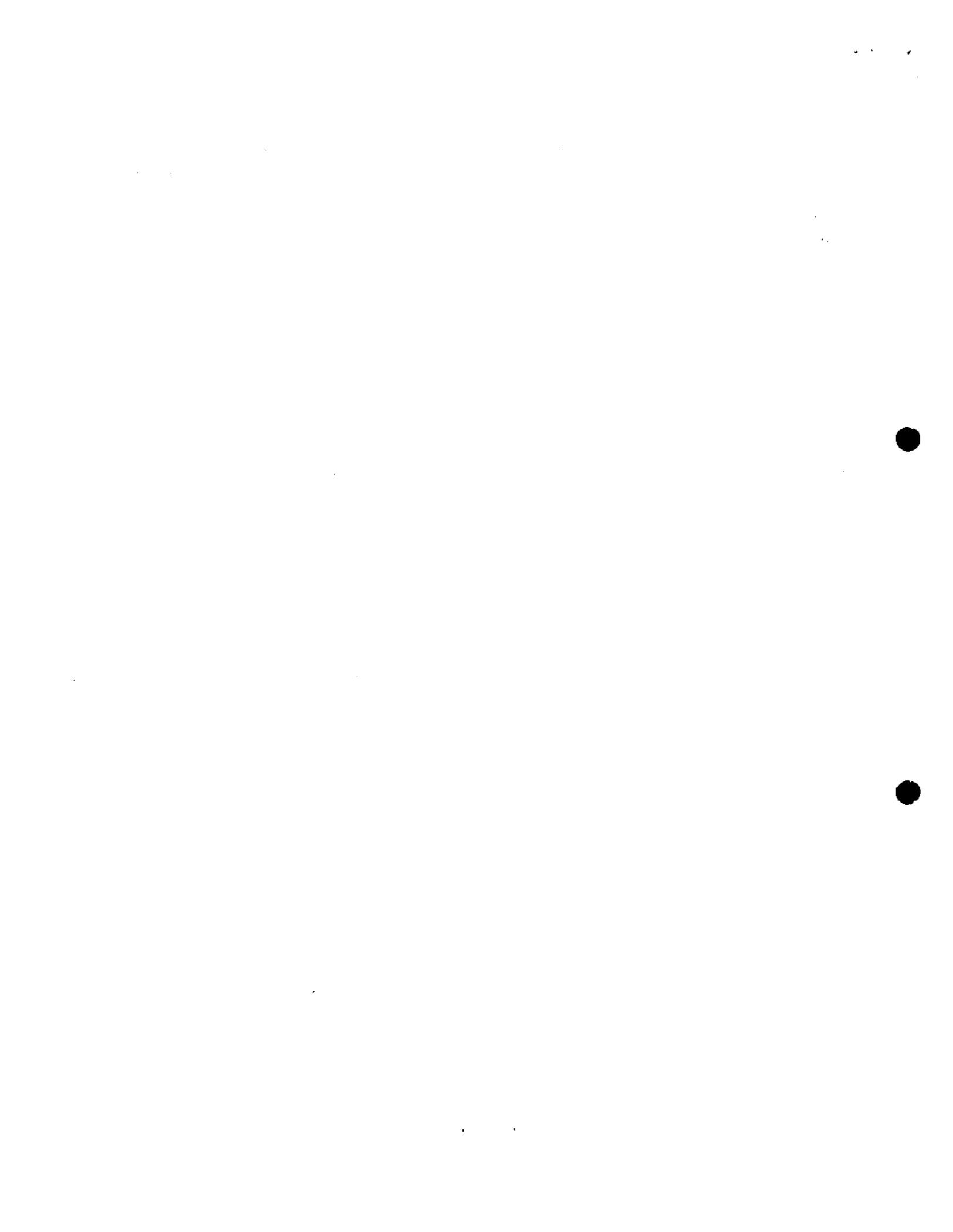
4.4. COCINAS		Características:	
4.4.1. HORNO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Electrico a 220V marca electrolux
4.4.2. ESTUFA	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Electrica De inducción a 220V marca electrolux
4.4.3. MUEBLE	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	En Melamina RH inferiores, normal superiores
4.4.4. MESON	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	En granito natural
4.4.5. CALENTADOR	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	A gas Challenger de 16 litros
4.4.6. LAVADERO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Acrílico sobre mueble en melamina

4.5. BAÑOS		Características:	
4.5.1. MUEBLE	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	En melamina con lavamanos de sobreponer
4.5.2. ENCHAFE PISO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Laminado PVC click y Marmol en duchas
4.5.3. ENCHAFE PARED	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Solo una placa de marmol en ducha
4.5.4. DIVISION BAÑO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Vidrio templado de 8mm y accesorios en acero
4.5.5. ESPEJO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	Flotado, canto brillado en 4mm cristal radiant

**NOTA:** Este formato debe ser diligenciado sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambio de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCION DE URBANISMO.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCION DE URBANISMO y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional tal como el Decreto 33 de 1998 y demás normas concordantes.

\_\_\_\_\_  
Firma representante legal o persona natural





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

**Certificado generado con el Pin No: 230822605281367088**

**Nro Matrícula: 50N-430240**

Pagina 1 TURNO: 2023-455111

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 11:50:27 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

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

FECHA APERTURA: 30-12-1977 RADICACIÓN: 77096229 CON: SIN INFORMACION DE: 21-04-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOZ DE TERRENO UBICADO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIA DENOMINADO SAQUIPA CON EXTENSION DE 5 HTRS. Y LINDA: POR EL SURESTE PARTIENDO DEL MOJON MARCADO CON EL N.6 LINEA RECTA LINDANDO EN TODO ESTE TRAYECTO CON LA HACIENDA SAN JOAQUIN DE PROPIEDAD DE SANTIAGO MIRANDA ANTES HEREDEROS DEL SR. LEON SANCHEZ POR TODO EL VALADO EN LONGITUD DE 185.92 MTS. A ENCONTRAR EL CAMINO CARRETEABLE QUE DE CHIA CONDUCE A TABIO DONDE SE HA COLOCADO EL MOJON MARCADO CON EL N.4 DEL PLANO. POR EL NORESTE DE ESTE MOJON N. 4 SE DOBLA EN LINEA RECTA HACIA EL OCCIDENTE POR EL CAMINO CARRETEABLE EN LONGITUD DE 252.78MTS. HASTA EL MOJON MARCADO EN EL PLANO CON LA LETRA L. LINDANDO CAMINO DE POR MEDIO CON LA HACIENDA DE LA FAGUA DE PROPIEDAD QUE FUE DE LOS HEREDEROS DE MARCELINO VARGAS HOY HACIENDA DEDICADA EN PARTA A LA EXPLOTACION DE CLAVELES DENOMINADA ROYAL CARNATIONS POR EL NOROESTE DEL MOJON L. SE DOBLA EN LINEA RECTA NUEVAMENTE HACIA EL OCCIDENTE CERCA DE POR MEDIO CON PROPIEDAD DE LA CAUSANTE ANA HERRAN DE TOUZET HOY DE ALBERTO LEON HERRAN EN LONGITUD DE 213.47MTS. A ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON LA LETRA M DEL PLANO POR EL SUROESTE DE ESTE MOJON M SE DOBLA EN LINEA RECTA EN DIRECCION ORIENTE CERCA DE POR MEDIO CON PROPIEDAD DE LA CAUSANTE ANA HERRAN DE TOUZET HOY DE ALBERTO LEON HERRAN POTRERO DE MANGA LARGA EN LONGITUD DE 249.34 MTS. A ENCONTRAR EL MOJON N.6. DEL PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) SIN DIRECCION SAQUIPA

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-12-1977 Radicación: 77096229

Doc: SENTENCIA SN del 12-01-1975 JUZ 14 C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: HERRAN DE TOUZET ANA

**A: LIZARAZU GUTIERREZ RAFAEL ENRIQUE**

CC# 2893814 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 230822605281367088**

**Nro Matrícula: 50N-430240**

Pagina 2 TURNO: 2023-455111

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 11:50:27 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 002** Fecha: 29-10-1979 Radicación: 1979-87079

Doc: ESCRITURA 644 del 11-10-1979 NOTARIA UNICA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,600,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LIZARAZU GUTIERREZ RAFAEL ENRIQUE

CC# 2893814

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-11-1982 Radicación: 1982-99949

Doc: ESCRITURA 725 del 21-10-1982 NOTARIA UNICA de CHIA

VALOR ACTO: \$3,200,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA DE LA ESC. 644. 11-10-79,NOT. UNICA DE CHIA

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

DE: LIZARAZU GUTIERREZ RAFAEL ENRIQUE

CC# 2893814

X

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-06-1986 Radicación: 68022

Doc: ESCRITURA 145 del 11-03-1986 NOTARIA UNICA de CHIA

VALOR ACTO: \$10,800,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA 725 DE 21-10-82 EN .....

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

DE: LIZARAZU GUTIERREZ RAFAEL ENRIQUE

CC# 2893814

X

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO**

NIT# 99999047

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-12-1999 Radicación: 1999-76089

Doc: RESOLUCION 1726 del 19-11-1999 SUPERBANCARIA de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 400 MEDIDAS CAUTELARES PROHIBICION PARA CANCELAR GRAVAMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE LA CAJA DE CREDITO AGRARIO I. Y M. ASI COMO DE REGISTRAR CUALQUIER ACTO QUE AFECTE EL DOMINIO DE BIENES DE PROPIEDAD DE LA INTERVENIDA, SALVO EXPRESA AUTORIZACION DEL LIQUIDADOR

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-04-2011 Radicación: 2011-28942

Doc: ESCRITURA 1555 del 09-03-2011 NOTARIA 72 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$18,800,000

Se cancela anotación No: 2,3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA Y SUS AMPLIACIONES ANOTACIONES 2, 3 Y 4

**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 BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230822605281367088**

**Nro Matrícula: 50N-430240**

Pagina 4 TURNO: 2023-455111

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 11:50:27 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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-455111

FECHA: 22-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

CUENTA DE INVERSIÓN NO. \_\_\_\_\_

Página 1 de 7

### CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO ZAQUE CONDOMINIO

FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTE: BRADFORD ARQUITECTOS S.A.S.\_

PROYECTO: ZAQUE CONDOMINIO

ETAPA: 1

UNIDAD(ES): Casa \_\_\_\_\_  
Parqueadero \_\_\_\_\_  
Depósito \_\_\_\_\_

**\*EN EL NUMERAL 5 DE LAS INSTRUCCIONES SE ESTABLECE LA PENALIDAD QUE PODRÍA COBRARSE AL ENCARGANTE POR RETIRO ANTICIPADO O INCUMPLIMIENTO EN LAS CONSIGNACIONES EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA CUYA EXISTENCIA CONOCE Y ACEPTA EL (LOS) ENCARGANTE(S) CON LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO.**

**\*\* EN EL NUMERAL 8 DE LAS INSTRUCCIONES SE ESTABLECE LA RESTRICCIÓN DE RETIRO DE RECURSOS DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA CUYA EXISTENCIA CONOCE Y ACEPTA EL (LOS) ENCARGANTE(S) CON LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO.**

Entre los suscritos a saber,

- (i) EL FIDEICOMITENTE: BRADFORD ARQUITECTOS S.A.S sociedad constituida mediante documento privado, identificada con NIT No. 900.316.722-1, representada en este contrato por su representante legal que suscribe este contrato, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (ii) El ENCARGANTE: \_\_\_\_\_], domiciliado(s) en la ciudad de \_\_\_\_\_], identificado(s) con \_\_\_\_\_], obrando en nombre propio/ calidad de apoderado de \_\_\_\_\_/ representación de la sociedad \_\_\_\_\_] con NIT \_\_\_\_\_

Manifiestamos que es voluntad del ENCARGANTE vincularse al PROYECTO mediante la separación de las UNIDAD(ES) para lo cual autorizo(amos) irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que por mí(nuestra) cuenta y riesgo y bajo mí(nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes:

#### INSTRUCCIONES

1. Recibir los aportes que realizaré correspondientes al valor de la(s) UNIDAD(ES), el cual se estableció en la suma de \_\_\_\_\_], los cuales abonaré en las fechas y oportunidades establecidas en el **Anexo No. 1**, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en FIDUCREDICORP VISTA. en la Cuenta de Inversión N° \_\_\_\_\_. Se entiende que LA FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES, la información de los ENCARGANTES, el presente contrato debidamente suscrito y copia de las consignaciones realizadas por los ENCARGANTES; en todo caso, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de aceptar o no la vinculación del ENCARGANTE. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA es asumido por el ENCARGANTE.
2. Entregar los recursos por mí transferidos, junto con sus rendimientos (si los hubiere), al Patrimonio Autónomo Inmobiliario que constituya el FIDEICOMITENTE con Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para el desarrollo del PROYECTO (el "FIDEICOMISO INMOBILIARIO"), una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO que se relacionan a continuación y se establecen en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION EF PROYECTO ZAQUE CONDOMINIO:



.

.

.

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACION, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al [setenta por ciento] [70]% de las unidades inmobiliarias de la respectiva ETAPA del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o, CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.
- **Condición Financiera:** Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad, vehículo financiero vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO. Adicionalmente, se deberá entregar certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
- **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE, directamente o a través del tercero que autorice para el cumplimiento de ésta condición, deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de la licencia de construcción, esto es, debidamente ejecutoriada, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.
- **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y un estudio de títulos actualizado al momento de acreditación de las condiciones, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA o efectuado por un abogado contratado por una entidad financiera, respecto del inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-430240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al FIDEICOMISO INMOBILIARIO constituido por el FIDEICOMITENTE en la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO.
- **Pólizas:** La presentación a la FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia junto con su comprobante de pago, constituidas por el FIDEICOMITENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción para el desarrollo del PROYECTO, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil, que tengan como beneficiario al FIDEICOMISO INMOBILIARIO, por un término de duración de como mínimo el tiempo que dure la fase constructiva del PROYECTO y por tres (3) meses más.
- La designación del interventor del PROYECTO, quien será el profesional especializado designado por el FIDEICOMITENTE para llevar a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO.
- Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria

**El término para el cumplimiento de estas condiciones será independiente para cada una de las Etapas del PROYECTO y se contará de la siguiente forma: Para la ETAPA 1: a más tardar dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS EF PROYECTO ZAQUE CONDOMINIO, prorrogable dicho término por doce (12) meses adicionales automáticamente situación que es conocida y aceptada por el(LOS) ENCARGANTE(S) con la suscripción de este contrato.**

**Para las demás ETAPAS del PROYECTO el término para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO será de doce (12) meses siguientes a la fecha de suscripción del primer CONTRATO DE VINCULACIÓN de la ETAPA correspondiente,**



CUENTA DE INVERSIÓN NO. \_\_\_\_\_

Página 3 de 7

**prorrogable dicho término por doce (12) meses adicionales automáticamente para cada una de las ETAPAS, situación que es conocida y aceptada por el EL(LOS) ENCARGANTE(S) con la suscripción de este contrato.**

De conformidad con lo anterior, el término máximo para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA a la cual corresponde este CONTRATO DE VINCULACIÓN y que se menciona en la primera página de este documento, incluyendo la prórroga automática, irá hasta el día [SE DEBE INCLUIR EL DÍA LÍMITE SEGÚN LA ETAPA QUE SE ESTÉ COMERCIALIZANDO].

Acreditado el cumplimiento las condiciones, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por mí(nosotros), junto con los rendimientos producidos por los mismos, al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

3. En el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, transferir todos los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO constituido por el FIDEICOMITENTE. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que EL(LOS) ENCARGANTE(S) se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).
4. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en el numeral segundo de las "INSTRUCCIONES", incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre mí(nuestra) cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si lo solicito(solicitamos), me(nos) entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos que eventualmente se generen desde el momento en que los recursos ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA, previa deducción de las comisiones, gastos, impuestos y demás conceptos que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA. Dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término para acreditar las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA informará al correo electrónico registrado al momento de la vinculación por los ENCARGANTES acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo inicialmente establecido, incluida su prórroga si la hubiere, en el contrato, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de la penalidad.
5. En el evento en que me(nos) retire(retiremos) o desista(desistamos) del PROYECTO sin haberse cumplido el plazo que se señala en la parte inicial de este contrato, o en caso de incumplimiento por más de sesenta (60) días calendario en las consignaciones en FIDUCREDICORP VISTA, en los términos previstos en el Anexo No. 1, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la FIDUCREDICORP VISTA constituida por mí(nosotros), a título de pena y a favor del FIDEICOMITENTE o al vehículo fiduciario que el instruya, incluidos sus rendimientos, el diez por ciento (10%) sobre el valor total del inmueble, recursos que se descontarán de las sumas depositadas en FIDUCREDICORP VISTA, previa deducción de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que indique el FIDEICOMITENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte de este. Ocurrido lo anterior, el FIDEICOMITENTE podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de este contrato y disponer de las UNIDADES del ENCARGANTE desistido. Si es necesario devolver los recursos transferidos a EL(LOS) ENCARGANTE(S), en caso de ser un número plural adquiriendo una misma UNIDAD, en virtud de lo establecido en el presente contrato, dicha devolución se efectuará en las siguientes proporciones: \_\_\_\_\_, por ciento (\_\_\_%) a \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, por ciento (\_\_\_%) a \_\_\_\_\_.
6. En el evento en que EL ENCARGANTE fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, éste(éstos) confiere(n) mandato irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar este contrato en el porcentaje establecido anteriormente y, con las sumas recibidas por aportes en el mismo, más los rendimientos de estas, se constituya una cuenta de inversión en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA administrado por LA FIDUCIARIA. Estos recursos deberán ser entregados al heredero o herederos a quien(es) se les adjudiquen, bien sea a través de un proceso de sucesión por vía judicial o vía notarial. Una vez se dé apertura a la cuenta de inversión con los recursos mencionados, EL FIDEICOMITENTE podrá suscribir con un tercero un nuevo CONTRATO DE VINCULACION sobre la UNIDAD mencionada en la parte inicial de este contrato y cesará todo vínculo del ENCARGANTE con el PROYECTO, el ENCARGO FIDUCIARIO EF PROYECTO ZAQUE CONDOMINIO, y el FIDEICOMITENTE.



CUENTA DE INVERSIÓN NO. \_\_\_\_\_

Página 4 de 7

Si fueren varios los ENCARGANTES de una misma UNIDAD o de varias, los restantes ENCARGANTES deberán aportar los recursos equivalentes al ENCARGANTE fallecido en un plazo de \_\_\_\_\_, días hábiles para continuar con la adquisición de la UNIDAD o UNIDADES. Si no lo hicieran, se entenderá que podrán disponer de sus recursos en la Cuenta de Inversión sin penalidad alguna y el FIDEICOMITENTE será libre de disponer de la(s) UNIDAD(ES) para ofrecérsela a un tercero. Estas reglas únicamente aplican para cuando los recursos se encuentren invertidos en FIDUCREDICOP VISTA a la espera del cumplimiento o no de las CONDICIONES DE GIRO. Entregados los recursos al FIDEICOMITENTE por cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el derecho sucesoral recaerá sobre los derechos que el causante tuviera en el PROYECTO a través de un contrato de promesa de compraventa celebrada directamente con el FIDEICOMITENTE o bien a través de un derecho de beneficio de área, en cuyo caso el respectivo adjudicatario deberá esperar a la respectiva escrituración de la UNIDAD de PROYECTO o a vender dicho derecho a un tercero en caso de no querer continuar con la adquisición de la UNIDAD.

7. En el evento en que transcurridos treinta (30) días calendario contados desde la notificación por parte del FIDEICOMITENTE para la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa, el ENCARGANTE no comparezca a suscribir dichos documentos, se entenderá que el ENCARGANTE desiste del PROYECTO y en consecuencia el FIDEICOMITENTE podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de CONTRATO DE VINCULACION y disponer de los inmuebles, pudiendo además hacer efectivo el cobro de la penalidad establecida en el numeral 5 de las INSTRUCCIONES.
8. Teniendo en cuenta que FIDUCREDICORP VISTA es un fondo de naturaleza abierta sin pacto de permanencia, **instruyo y autorizo irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que restrinja mi(nuestra) libre disposición de los recursos depositados en la cuenta de inversión abierta a mi nombre en dicho fondo,** mientras dure el plazo pactado para la obtención de las CONDICIONES DE GIRO por parte de EL FIDEICOMITENTE.
9. Si por alguna razón no fuere posible la localización de EL(LOS) ENCARGANTE(S) y existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato les deban ser entregados, éstos desde ya, mediante el presente contrato, autorizan a LA FIDUCIARIA para que, en nombre y representación de EL(LOS) ENCARGANTE(S), constituya con dichos recursos una cuenta de inversión a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA.

### DECLARACIONES DEL ENCARGANTE

En atención a las instrucciones impartidas, manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que:

1. Obrando en calidad de ENCARGANTE manifiesto que conozco y acepto todas las disposiciones contenidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN del PROYECTO ZAUQUE CONDOMINIO, del cual he recibido copia y **manifiesto adherirme irrevocablemente a dicho contrato.**
2. Las condiciones para la entrega de recursos relacionadas en el numeral 2 de las "INSTRUCCIONES", fueron establecidas por el FIDEICOMITENTE.
3. EL FIDEICOMITENTE constituirá un vehículo fiduciario inmobiliario para el desarrollo del PROYECTO, situación nos es notificada mediante este contrato. En el evento en que no me(nos) presente(presentemos) a suscribir el respectivo contrato de promesa de compraventa dentro del plazo indicado por el FIDEICOMITENTE mediante comunicación escrita a los ENCARGANTES, se entiende que se está presentando mi(nuestro) desistimiento del negocio y en consecuencia, se procederá en la forma que se establece en el numeral 5 de las INSTRUCCIONES.
4. El término aproximado para la construcción de cada etapa del PROYECTO será de (●) meses, contados a partir de la obtención de las CONDICIONES DE GIRO de la etapa correspondiente.
5. En el evento que por cualquier razón se me(nos) vaya(n) a realizar de devolución de los recursos, autorizo a la FIDUCIARIA para sean depositados mediante transferencia en la cuenta bancaria Nro. \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_ de la cual soy titular.
6. El desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, enajenación, gerencia, desarrollo y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este.
7. El presente CONTRATO DE VINCULACION no es ni constituye una promesa de compraventa. El FIDEICOMITENTE será el único responsable del contenido y suscripción de la promesa que eventualmente celebremos.



CUENTA DE INVERSIÓN NO. \_\_\_\_\_

Página 5 de 7

8. Las características del PROYECTO, así como el precio, la identificación y la(s) unidad(es) que pretendo adquirir, y las particularidades negociadas entre el FIDEICOMITENTE y el ENCARGANTE son las que constan en el CONTRATO DE VINCULACIÓN (Anexo 2), que se adjunta a este contrato.
9. Las instrucciones impartidas en el presente contrato son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del FIDEICOMITENTE.
10. He(hemos) recibido en la sala de negocios del PROYECTO una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se encuentra a mi(nuestra) disposición para ser consultada en la página web de la FIDUCIARIA.
11. Para efectos fiscales, EL(LOS) ENCARGANTE(S) se entienden como beneficiario(s) de los rendimientos que eventualmente se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA y por tanto, será el sujeto pasivo de las cargas tributarias asociadas a dicha inversión hasta la fecha en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
12. He(hemos) recibido capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO; quien adelantará el recaudo de los recursos entregado por los ENCARGANTES hasta el momento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
13. Sólo podré(podremos) ceder en todo o en parte el presente CONTRATO DE VINCULACION, con la autorización del FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente 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 que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.
14. Cualquier modificación que altere las CONDICIONES DE GIRO, requerirá mi previa autorización por escrito. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) ENCARGANTE(S) por correo certificado a la dirección registrada en este contrato. Una vez notificados, EL(LOS) ENCARGANTE(S) contará(n) con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.
15. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros provenientes de los ENCARGANTES por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas de inversión que cada ENCARGANTE constituya en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA administrado por la FIDUCIARIA. EL(LOS) ENCARGANTE(s) conoce(n) y acepta(n) que los aportes de dinero se realizarán única y exclusivamente a la cuenta de inversión de la cual es(somos) titular(es) en FIDUCREDICORP VISTA.
16. Entiendo (entendemos) la información consignada en el Prospecto y Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA al cual me adhiero, el cual está a mi disposición para ser consultado en la página web de la FIDUCIARIA. Conozco(conocemos) los riesgos asociados a la inversión de mis(nuestros) recursos en dicho Fondo.
17. Declaro que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, la cual se encuentra publicada en [https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion\\_datos](https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos)
18. Declaro conocer y aceptar que el FIDEICOMITENTE es el obligado a celebrar las promesas de compraventa, en caso de haberlas, con LOS ENCARGANTES con el fin de adquirir las unidades resultantes del PROYECTO. En dichas promesas de compraventa deberá quedar claramente establecido que los recursos que los ENCARGANTES, ahora promitentes compradores, se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no a EL FIDEICOMITENTE.

#### NOTIFICACIONES

EL(LOS) ENCARGANTE(S) recibirá(n) notificaciones en las siguientes direcciones:

Dirección: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_



CUENTA DE INVERSIÓN NO. \_\_\_\_\_

Página 6 de 7

EL(LOS) ENCARGANTE(S) conoce(n) y acepta(n) que deberán notificar a EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA cada que se produzca algún cambio en esta información, so pena de entenderse válidamente notificado en las direcciones aquí registradas.

Para constancia y aceptación, se suscribe el presente contrato, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
C.C.

\_\_\_\_\_  
C.C.

EL FIDEICOMITENTE

● \_\_\_\_\_ ]

C.C.  
Representante Legal / Apoderado  
BRADFORD ARQUITECTOS S.A.S.

●









## PROYECTO ZAQUE CONDOMINIO

### CHÍA, CUNDINAMARCA

#### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No XXX

Entre, **BRADFORD ARQUITECTOS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas del 2 de septiembre de 2009 inscrita el 8 de octubre de 2009 bajo el número 01332801 del libro IX, se constituyo la sociedad comercial denominada Bradford Arquitectos S.A.S, con Nit. 900.316.722-1 aquí representada por **RODRIGO DE LA HOZ BRADFORD**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.983.173 y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

Y, de otra, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quien para efectos de este documento se denominará **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el presente **contrato de promesa de compraventa**, previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

1. Que la sociedad **BRADFORD ARQUITECTOS S.A.S.** constituyó un Patrimonio Autónomo con la **Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** para el desarrollo del proyecto inmobiliario, a través del **CONTRATO No. 116157 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI ZAQUE CONDOMINIO denominado FAI ZAQUE CONDOMINIO**, firmado por las partes el 22 de septiembre 2023 (documento que hace parte integral de este contrato y del cual se les hace entrega de una copia a **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)**)

1

1





2. Que la sociedad Zaguipa SAS con Nit. 900.793.759-8 aportó y transfirió a dicho Fideicomiso los predios identificados con matrículas inmobiliarias 20929197, 20929198, 20929199, 20929200, 20929201, 20929202, 20929203, 20929204, 20929205, 20929206, para desarrollar la etapa en curso del proyecto de vivienda ZAQUE CONDOMINIO en los terrenos localizados en el Municipio de Chía, Cundinamarca.
3. Que, según consta en la Licencia de Construcción y Urbanismo General No 2022109 con modificación en la Licencia No 2023048 expedida por el Oficina de Planeación de Chía, la administración municipal aprobó el desarrollo de cuarenta y nueve (49) unidades de vivienda, así como el equipamiento comunal y zonas verdes en el respectivo en el predio matriz identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50N-430240.
4. Que una de tales unidades, específicamente la identificada dentro de la numeración interna del proyecto con la casa **número XX**, constituye el objeto del presente contrato.
5. Que a la fecha ya se encuentra registrado el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y a la casa numerada en el punto anterior, le corresponde el folio de matrícula No. **XXXXXXX**
6. Las partes han decidido hacer parte integral de este instrumento copia del plano urbanístico aprobado por la Dirección de Planeación de Tenjo, plano en el que constan de forma detallada las áreas del inmueble objeto de este contrato, así como la copia de los planos generales de la casa correspondiente.
7. Que el ICOCED, antes denominado Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), establece los Costos de la Construcción de Edificaciones y

.

.





corresponde a un indicador de público conocimiento que puede ser consultados en las bases de datos del DANE<sup>1</sup>.

8. Que el **PROMETIENTE VENDEDOR** asume como parte del riesgo a su cargo el mayor porcentaje de la fluctuación del ICOCED tal como lo dice la cláusula quinta del presente contrato.
9. Que **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) como parte del riesgo a su cargo el menor porcentaje de la fluctuación del ICOCED tal como lo dice la cláusula quinta del presente contrato.
10. Que, con base en las consideraciones antes expuestas, las partes, de común acuerdo, han decidido celebrar el presente **contrato de promesa de compraventa** el cual se registrará por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA – OBJETO.- EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a enajenar el inmueble descrito en la cláusula segunda del presente contrato. Por su parte, **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a adquirir el referido bien en las condiciones previstas en la cláusula cuarta del presente contrato.

**SEGUNDA – BIEN INMUEBLE OBJETO DE PROMESA.-** El bien inmueble que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a enajenar en virtud del presente **contrato de promesa de compraventa** es la **casa No XX**, que hacen parte del Proyecto ZAJUE CONDOMINIO, proyecto desarrollado sobre el lote que se encuentra ubicado Vereda Fagua, Sector el Retiro, Camino al Retiro Predio Saquipa con

---

<sup>1</sup> <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-costos-de-la-construccion-de-la-vivienda/iccv>

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-edificaciones-icoced/indice-de-costos-de-la-construccion-de-edificaciones-icoced-historicos>





un área de terreno de 50.000 m<sup>2</sup> y cuya Matricula Inmobiliaria matriz es la No. 50N-430240 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte.

De conformidad con el plano que se adjunta como anexo del presente contrato y según consta en la licencia de construcción referida en la parte considerativa, el inmueble objeto del presente contrato, que corresponde dentro de la numeración interna del proyecto a la casa **número xx**, se identifica por las siguientes áreas, tomadas del plano de urbanismo del conjunto.

**UNIDAD, (CASA) Número xxx.** Está ubicada en Vereda Fagua, Sector el Retiro, Camino al Retiro Predio Saquipa . La casa a construir tiene un área construida de **xxxx** m<sup>2</sup> un área privada de **xxxxx** m<sup>2</sup> y sobre un lote privado de **XXXX** m<sup>2</sup>

La referida unidad de vivienda se desarrollará en un (1) piso distribuida en sus espacios y dependencias tal como se muestra en los planos de plantas generales de la vivienda a construir, planos anexos que son parte integral del presente contrato de promesa de compraventa (en adelante el "Inmueble").

**TERCERA – PROMESA DE VENTA DE CUERPO CIERTO.-** No obstante la mención antes realizada respecto de las áreas del Inmueble y del lote, las partes entienden que su venta se hará como cuerpo cierto. ✓

**CUARTA – PRECIO.** – Sin perjuicio de lo indicado en la cláusula quinta, el precio del Inmueble es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXXXXX)**, que **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** pagarán según el siguiente cronograma:





Valor Total \$ XXXXXXXXXXXXX					
<b>Cronograma</b>					
Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1			9		
2			10		
3			11		
4			12		
5			13		
6			14		
7			15		
8					

**Parágrafo primero.- EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** se comprometen a consignar el valor de las cuotas pactadas en el cronograma descrito, UNICAMENTE en la cuenta bancaria del Fideicomiso **FAI ZAQUE CONDOMINIO**, a través del código de barras que para el efecto le entregó **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y a abstenerse de entregar, directamente o a través de terceros, recursos al **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**Parágrafo segundo.-** Las partes declaran que, a la fecha de suscripción del presente Contrato, **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** han pagado la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXXXXXX)** correspondientes a las cuotas x y x del cronograma de pagos al que alude la presente cláusula.





**Parágrafo tercero.-** La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXXXXX) indicada en el numeral 1 del cuadro anterior se entregan a título de arras confirmatorias, sin derecho de retractación por parte del **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)**.

**Parágrafo cuarto.-** En caso que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** opte(n) por efectuar el pago del Inmueble con crédito hipotecario o con leasing inmobiliario, éste deberá desembolsarse en un plazo máximo de un (1) mes contado desde la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia del bien. En consecuencia, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a realizar los trámites que sean necesarios para obtención del crédito y será de entera responsabilidad entre **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y la entidad crediticia, el otorgamiento del crédito necesario, sin perjuicio de la colaboración que le puede prestar **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, sin asumir por este hecho, responsabilidad alguna para con **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** ni disminuir la responsabilidad de éstos en el adelantamiento del trámite. Si **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no dieran cumplimiento a los requisitos y plazos fijados en esta cláusula o si el crédito solicitado por éstos resulta negado por la entidad crediticia, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán responder con sus propios recursos por el pago del valor del precio faltante dentro del plazo señalado en la presente cláusula. De no hacerlo, se configurará un incumplimiento a su cargo con las consecuencias que la ley y el presente contrato establecen para tales eventos.

**QUINTA.- EVENTUAL AJUSTE DEL PRECIO.** El precio de compra podrá ser variado en caso de que la sumatoria del ICOCED de los XX meses posteriores a la suscripción de la presente promesa supere el XX% y será asumido en diferentes porcentajes entre las partes del presente contrato.





El valor del reajuste, si hubiere, se referirá al índice de costos de la construcción de edificaciones -ICOCED- y este se aplicará de la siguiente manera: el valor convenido en el presente contrato se incrementará con el índice ICOCED correspondiente a sumatoria de los **XX** posteriores a la firma del presente contrato, es decir, el **XX** de **XX** de **XXXX**. En dicha fecha **EL PROMETIENTE VENDEDOR** evaluará el incremento con el propósito de informar y dar a conocer al **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el valor ajustado y que este(os) pueda(n) optar sobre su aceptación o no, según se desarrolla en el parágrafo segundo de la presente cláusula.

Así las cosas, del valor resultante de la sumatoria de los -ICOCED- de los **XX** meses posteriores a la firma del presente contrato **EL PROMETIENTE VENDEDOR** asumirá el **XX%** y **L (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirán como incremento el **XX%** de la siguiente manera:

Valor a incrementar = Valor inicial x (ICOCED de los **XX** meses x **XX%**)

Dicho valor a incrementar se sumará al valor inicial para obtener el valor ajustado.

**Parágrafo primero.** El **PROMETIENTE VENDEDOR** deberá informar, mediante comunicación escrita dirigida a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, del incremento al que alude la presente cláusula dentro de los **XX** días siguientes a la suscripción de la presente promesa (en adelante el "Aviso de Ajuste"). El referido Aviso de Ajuste deberá acompañarse de la estimación del Precio Ajustado y de los soportes respectivos.

**EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá 5 días calendario para dar respuesta al Aviso de Ajuste, pudiendo aceptarlo o rechazarlo. En caso de no dar respuesta dentro del referido plazo se entenderá que es aceptado.

.

.





**Parágrafo segundo.** En caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepte el Precio Ajustado, las partes se obligan a suscribir el correspondiente Otrosí al quinto día hábil siguiente a que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifieste su aceptación al Aviso de Ajuste, sea de manera tácita o expresa.

En caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no acepte el Precio Ajustado se entenderá que desiste de la celebración de la compraventa prometida, y se le devolverán, sin sanción a cargo de ninguna de las partes, los montos que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya pagado hasta el momento (en adelante la "Suma Objeto de Devolución") así:

- a. El Inmueble entrará nuevamente a la lista de ventas del proyecto y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** adelantará las gestiones encaminadas a su venta.
- b. Una vez que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya recaudado del nuevo comprador la Suma Objeto de Devolución procederá a su pago, sin sanción alguna, a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- c. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tendrá 10 días hábiles, contados desde el momento en que el nuevo comprador complete el pago de la Suma Objeto de Devolución, para ordenar a la fiduciaria su pago a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**SEXTA - TRADICION Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.-** El Inmueble hace parte del Proyecto "ZAQUE CONDOMINIO" que se localiza sobre el lote de mayor extensión identificado con la Matricula Inmobiliaria 50N-430240 el cual fue adquirido por la sociedad Zaguipa SAS por compra hecha a Lizarazu Gutiérrez Rafael Enrique mediante la escritura pública 4795 otorgada en la Notaría Cuarenta y registrada en la matrícula anteriormente anotada. El lote de mayor





extensión indicado ha sido transferido al Contrato Fiduciario suscrito con Fiduciaria **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, para el desarrollo del proyecto inmobiliario, a través del **CONTRATO No. 116157 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI ZAQUE CONDOMINIO denominado FAI ZAQUE CONDOMINIO**, firmado por las partes el 22 de septiembre del 2023

● **SÉPTIMA – SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.- EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara que el Inmueble se encuentra libre de pleitos, embargos, patrimonio de familia inembargable, censos, anticresis, inscripciones de demandas, servidumbres y, en general, de toda clase de limitaciones de dominio, según será específicamente declarado en la respectiva escritura pública de compraventa. La hipoteca del crédito constructor gravada sobre el Inmueble deberá ser levantada en la misma escritura de compraventa y estará a cargo de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**Parágrafo.- EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiestan que aceptaran y se acogerán a las previsiones que se establezcan en el reglamento de propiedad horizontal de "Zaque Condominio".

● **OCTAVA – FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.-** La escritura pública de compraventa por medio de la cual se le dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, se otorgará el xx de xxxxxxxxx del XXXX, dentro de la hora que comienza a las xxx xx en la Notaría XXXX.

No obstante, lo anterior, la fecha inicialmente prevista podrá tener una prórroga por espacio de tres (3) meses más, prórroga que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran aceptar mediante la firma del presente documento. En caso que proceda la precitada prórroga, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así se lo informará al **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante comunicación escrita en la que hará constar la nueva fecha y hora prevista para el otorgamiento de la correspondiente





escritura pública. La Notaría será, en todo caso, la **XXXXX**. En el evento que se presente la prórroga a la que alude la presente disposición, el plazo previsto para el pago de la cuota No. **XX** a la que alude la cláusula cuarta se aumentará en la misma cantidad de días por los que resulte ampliado el plazo para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia.

● **Parágrafo.-** La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones del **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**NOVENA- ENTREGA MATERIAL.-** La entrega material del Inmueble se hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma de escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento a la presente **promesa de compraventa**, es decir, a más tardar el día xx de xxxxxxxx de 20xx.

● En el evento en que parte del precio acordado en la cláusula cuarta del presente contrato vaya a ser pagado con recursos provenientes de un crédito hipotecario o leasing habitacional, la entrega material del inmueble se efectuará una vez se haya recibido el desembolso de la entidad bancaria con la que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** tramite(n) el crédito hipotecario o leasing, desembolso que, en todo caso, según lo establecido en la cláusula cuarta, tendrá que efectuarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia.

**Parágrafo Primero.-** Como quiera que las entidades crediticias solicitan, para efectuar el desembolso correspondiente, un acta de entrega de la unidad, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** convienen desde ahora que suscribirán el acta provisional para tal efecto, pero que el acta definitiva se suscribirá el día de la entrega real y material.





**Parágrafo segundo-** Hasta el día de la entrega, serán de cargo de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la totalidad de los costos inherentes al Inmueble, tales como impuestos y valorizaciones. A partir del día de la entrega, la totalidad de los mencionados costos quedarán a cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**Parágrafo tercero-** Servicios públicos: será de entera responsabilidad de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** el trámite para la obtención de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y se hará responsable de entregar los medidores instalados para cada unidad. De igual manera, se compromete a dotar las zonas comunales con los mismos servicios públicos. Los trámites a los que alude el presente parágrafo están sujetos a la disponibilidad de las empresas proveedoras y sus tiempos de instalación. En caso de no tener disponibilidad de alguno de los servicios públicos, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** debe resolver de manera técnica el correcto funcionamiento para que la totalidad de las casas tengan energía, acueducto, alcantarillado y gas sin depender de la empresa prestadora que no disponga de servicios públicos en la zona del proyecto. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** aun cuando es responsable del trámite ante esas entidades, en ningún caso podrá establecer las fechas de la instalación de los correspondientes medidores ni de las aprobaciones de los diseños presentados.

En caso de que el día de la entrega física y material de la unidad, todavía no se cuente con los medidores individuales de los servicios públicos instalados, el Inmueble se entregará con medidores de acueducto y energía "privados y provisionales" de propiedad de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para que el cobro de los servicios sea derivado del consumo real del Inmueble. Así las cosas, durante el tiempo que no están los medidores definitivos, habrá un medidor "privado y provisional" para cada unidad entregada y uno para la obra en curso del resto de las casas.





La administración provisional o definitiva del conjunto, será la encargada de dividir y cobrar la factura entre los medidores "privados y provisionales" que hubiere en el proyecto. Esta, deberá tener en cuenta únicamente el consumo real y realizará una regla de 3 al valor de la factura a dividir.

Una vez instalados los medidores de servicios públicos definitivos, **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, desinstalará y retirará los medidores "privados y provisionales" que tiene a su cargo.

En el caso que el servicio de Gas Natural fuera provisional, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán instalar un servicio particular de gas propano para lo cual **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, dejará listas las instalaciones definitivas. Una vez el Inmueble cuente con el medidor definitivo de Gas Natural, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará, a su cargo los ajustes necesarios para que el servicio definitivo funcione de manera adecuada.

**EL PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a instalar ductos libres para que las empresas proveedoras de servicios de telefonía, internet y televisión puedan acceder de manera satelital o por tierra hasta la unidad privada, pero será responsabilidad de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el trámite y la instalación de dichos servicios, dependiendo de la disponibilidad de los distintos operadores.

Exceptuando los servicios de telefonía internet y televisión **EL PROMETIENTE VENDEDOR** asumirá los costos de los medidores, accesorios para las conexiones y acometidas de servicios públicos, pero no se hará responsable de reajustes posteriores. Los derechos de conexión, en caso de existir, serán a cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** pues son quienes gozarán del servicio público descrito.





**Parágrafo cuarto-** Con la suscripción del acta de entrega de la primera casa **EL PROMETIENTE VENDEDOR** contratará un administrador provisional y establecerá un presupuesto transitorio para la administración de las casas en proceso de entrega. El costo de los honorarios del administrador provisional será parte del presupuesto mencionado. El administrador provisional, realizará una encuesta con las casas entregadas y establecerá, por mayorías, que tipo de celaduría se contratará durante el proceso transitorio de entregas. -Dicha encuesta la actualizará cada vez que se entregue una casa y la decisión seguirá siendo por mayorías.

A partir de la suscripción del acta de entrega de la casa prometida en el presente contrato, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirán el costo de la administración provisional dividido en el número de las casas de la etapa en curso de entregas y de las etapas anteriores ya entregadas, según índice de copropiedad siguiendo la siguiente fórmula:

Valor a pagar por administración = (Valor total administración provisional / sumatoria de índices de copropiedad de casas en proceso de entrega y de las etapas anteriores) x Índice de copropiedad de la casa del presente contrato

**EL PROMETIENTE VENDEDOR** deberá pagar el 50% del valor de la administración provisional o definitiva, únicamente por las casas no entregadas de la etapa en curso de entregas y etapas anteriores ya entregadas. En ningún caso pagará por las etapas posteriores a la que se encuentre en curso de entregas.

Se repetirá el proceso descrito anteriormente con la tercera etapa hasta el momento que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya entregado a los nuevos propietarios los inmuebles correspondientes para sobrepasar el 51% de la sumatoria de los índices de copropiedad, momento en el cual, el administrador provisional citará a una asamblea en donde se designará un administrador y un presupuesto definitivo. De igual manera, **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, pagará el





50% del valor de la administración provisional o definitiva, únicamente por las casas sin entregar de la etapa en curso de entregas y de las etapas anteriores ya entregadas.

**Parágrafo quinto-** En caso de que la entrega material de la casa prometida en el presente contrato se efectúe después de realizar la primera asamblea de copropietarios y en ella se haya aprobado una cuota extraordinaria, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) dicho pago y reembolsará(n) el monto al **EL PROMETIENTE VENDEDOR** el día de la firma de la escritura de compraventa en un giro bancario a la cuenta suministrada en el momento de la citada firma.

**DÉCIMA – ENTREGA DE ZONAS COMUNALES.-** Las zonas comunes esenciales, según lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 se presumirán entregadas con la suscripción de la primera acta de entrega de un bien inmueble privado. Se entiende por zonas comunes esenciales las que son necesarias para el uso y goce de los bienes privados tales como accesos, vías, redes y sistemas, equipos, etc.

Las zonas comunales no esenciales, se entregarán de la siguiente manera:

En la fecha de la suscripción de la última acta de entrega de la etapa en desarrollo, se entregará las zonas comunales no esenciales de esta manera:

Etapa 1:

- a. Cerramiento contra vecinos exteriores en malla eslabonada y cuerdas eléctricas de la etapa en desarrollo.
- b. Puerta de acceso al conjunto
- c. Portería

Etapa 2:





- d. Cerramiento contra vecinos exteriores en malla eslabonada y cuerdas eléctricas de la etapa en desarrollo.

Etapa 3:

- e. Cerramiento contra vecinos exteriores en malla eslabonada y cuerdas eléctricas
- f. Parque de recreación pasiva: senderos, plazoletas y jardines
- g. 50% Parque de juegos principal senderos, plazoletas y jardines

Etapa 4:

- h. Cerramiento contra vecinos exteriores en malla eslabonada y cuerdas eléctricas
- i. Parque de recreación pasiva: amoblamiento exterior e iluminación
- j. 50% restante de parque de juegos principal senderos, plazoletas y jardines

Etapa 5:

- k. Cerramiento contra vecinos exteriores en malla eslabonada y cuerdas eléctricas
- l. Parque de juegos principal: amoblamiento exterior (parques de agua, de madera, areneros, bancas, canchas) e iluminación
- m. Edificio de salón comunal, gimnasio, salón de yoga y oficinas itinerantes

Una vez establecida la administración definitiva y creado el comité de recibo de zonas comunes en la primera asamblea, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se reunirá con este comité para acordar las fechas de recibo de las zonas comunales no esenciales y hará las entregas correspondientes según el orden expuesto en la presente cláusula.





**DÉCIMA PRIMERA - CAUSALES DE EXONERACIÓN.-** En caso de que por circunstancias, debidamente comprobadas, de fuerza mayor, caso fortuito, hechos atribuibles a terceros o circunstancias ajenas a la voluntad de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, se interfiriere o impidiere el desarrollo normal de la obra del Inmueble, generando de tal forma, una afección en el cumplimiento de su entrega, la fecha pactada para tal fin se pospondrá por un tiempo igual a aquel en que, por las mencionadas razones, hubiere quedado interrumpido el desarrollo de la obra.

**DÉCIMA SEGUNDA – GASTOS DE ESCRITURACIÓN, REGISTRO E IMPUESTOS.-** Los gastos, derechos y contribuciones que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa del Inmueble, serán pagados en iguales proporciones por las partes. Los gastos relativos a impuestos de beneficencia y registro, serán de cargo de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DÉCIMA TERCERA – NO CESIÓN.- EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no podrá ceder, total ni parcialmente, su posición contractual en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA CUARTA – REFORMAS.-** Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** desee(n) efectuar reformas parciales o totales en los acabados del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, antes de su entrega material, requerirán autorización previa y por escrito de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**Parágrafo.-** El costo de dicha reforma o mejoras, así como su forma de pago, serán convenidos con antelación a su ejecución, todo lo cual deberá constar en documento que para el efecto deben suscribir las partes, y la obligación que asume **EL PROMETIENTE VENDEDOR** en su caso, se limita a descontar el valor de los materiales utilizados en el diseño original del(los) inmueble(s) y en ningún





caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos efectuados por **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Se deja expresa constancia de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que estas reformas sean por su cuenta y riesgo y que las garantías otorgadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** perderán su vigencia en los casos de reforma o modificaciones al(los) inmueble(s) que no hayan sido efectuados por ella.

**DÉCIMA QUINTA - RESPONSABILIDAD EN EL PROYECTO.- EL PROMITENTE VENDEDOR** en su calidad de constructor del **PROYECTO** y **FIDEICOMITENTE** del Fideicomiso FAI **ZAQUE CONDOMINO**, es el único responsable del desarrollo y construcción del **Proyecto Inmobiliario**, por lo que, por su cuenta y riesgo, directamente llevará a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, estructuración, ejecución, control, ordenes técnicas, financieras, legales y comerciales, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del **Proyecto Inmobiliario**. Así mismo **EL PROMITENTE VENDEDOR** será el único responsable de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a la Fiduciaria **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, quien en ningún caso garantiza el resultado del proyecto, y actúa únicamente en calidad de Vocera del **FIDEICOMISO FAI Zaque Condomino**.

**DÉCIMA SEXTA – CONTRATO FIDUCIARIO:** Con la firma del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que recibió por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR** copia del contrato de fiducia con **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, a través del cual se administrarán los recursos y se realizarán los pagos tendientes al desarrollo del proyecto inmobiliario. Así mismo, manifiesta que recibió copia de la Cartilla Inmobiliaria mediante la cual se dan a conocer los lineamientos de los contratos fiduciarios y la tipología del Fideicomiso FAI **ZAQUE CONDOMINO**

.

.





**DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL Y TERMINACIÓN UNILATERAL.** En caso de incumplimiento por parte de **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** en el pago de cualquiera de las sumas previstas en la cláusula cuarta, pagará en favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** intereses de mora liquidados de forma diaria a la tasa máxima legal permitida sobre las sumas que sean objeto de la demora en el pago.

En caso de que el precitado incumplimiento se prolongue por un término de sesenta (60) días calendario, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá terminar de manera unilateral el presente contrato y cobrar, a título de cláusula penal, la cantidad de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX \$ XXXXXXXXXXXX. El pago de la referida penalidad no exonera a **EL (LOS) PROMETIENTES(S) COMPRADOR(ES)** del pago de los perjuicios que le hayan ocasionado al **PROMETIENTE VENDEDOR**.

**Parágrafo.-** Para efectos de proceder a la terminación unilateral del Contrato, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. A los 50 días calendario de mora en el pago, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le remitirá una comunicación al **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** informándole(s) que cuenta(n) con 10 días para ponerse al día en los pagos.
2. En caso de que, dentro del citado plazo de 10 días, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se ponga(n) al día con el pago de sus obligaciones, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le remitirá una segunda comunicación informándole la terminación del presente contrato.
3. Dentro de los 60 días hábiles siguientes a la precitada comunicación **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le restituirá a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** las sumas que haya(n) pagado hasta el momento, previa deducción de la cláusula penal, deducción que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) de manera expresa e incondicional mediante la suscripción del presente contrato.

.

,





7. **Parágrafo segundo.-** En caso de que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** incumpla las obligaciones a su cargo por un período superior a 60 días calendario, por causas a él imputables, **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá iniciar las acciones pertinentes y solicitar la correspondiente indemnización de perjuicios.

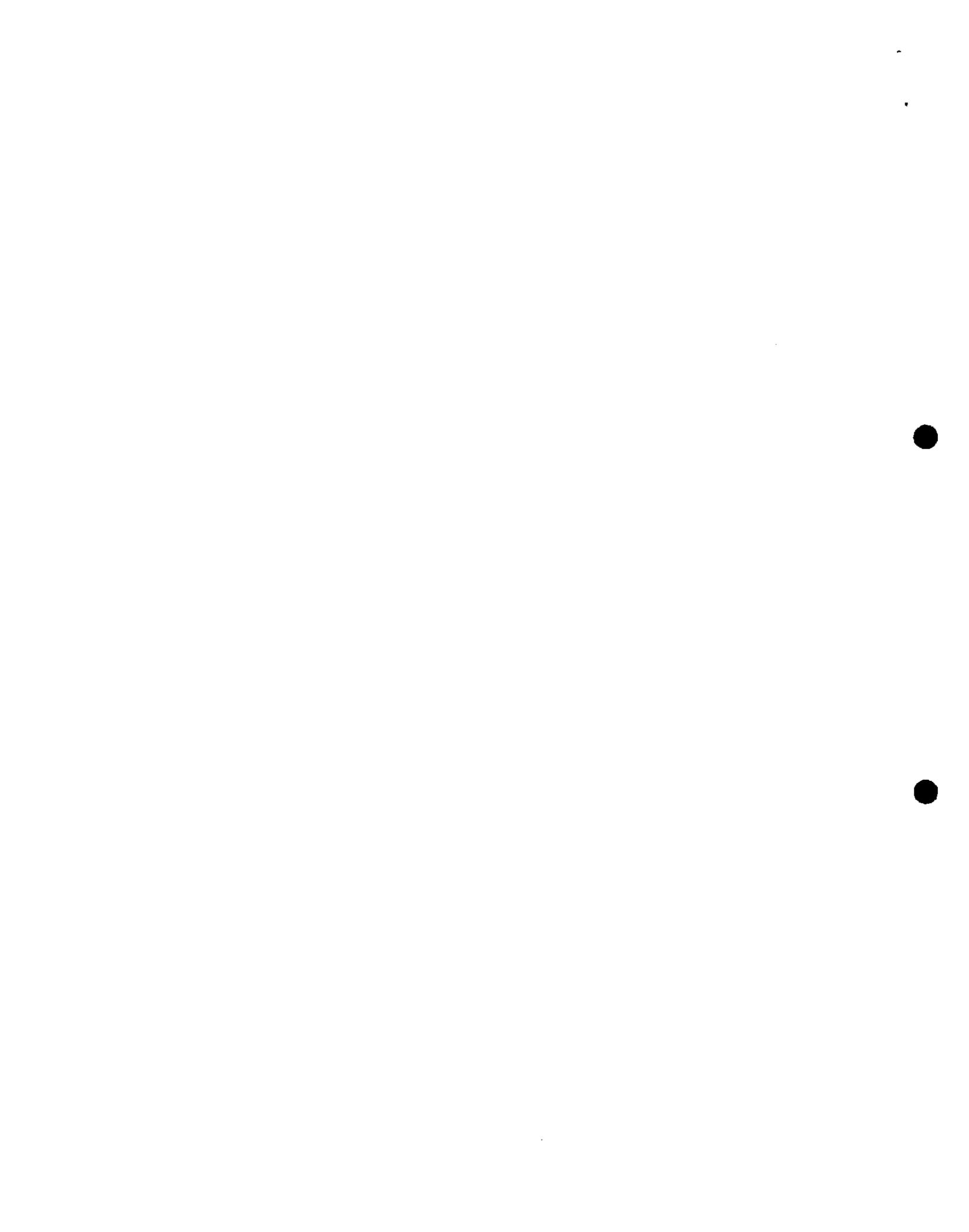
**CLÁUSULA COMPROMISORIA.-** Cualquier diferencia relativa a la celebración, interpretación, ejecución o terminación del presente contrato será resuelta por un tribunal arbitral, que funcionará, de conformidad con la ley colombiana y ante el Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Dicho Tribunal estará integrado por un árbitro único designado por las partes de común acuerdo. En caso que ello no fuere posible, el árbitro será nombrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes. El Tribunal decidirá en derecho, de conformidad con las normas colombianas.

**EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** recibirá comunicaciones y notificaciones en la ciudad de XXXXXXXX en la siguiente dirección XXXXXXXXXXXXXXXX, teléfono XXXXXXXX y correo electrónico XXXXXXXXXXXXXXXX, obligándoles a notificar por escrito al PROMETIENTE VENDEDOR todo cambio que se produzca en los mismos.

Este documento se suscribe el XX de XXXXXX del 20XX, en dos ejemplares del mismo contenido.

Anexos al presente contrato de opción de compra:

- Copia del certificado de Camará de Comercio de Bradford Arquitectos S.A.S
- Copia del Contrato No.





- Copia de la Cartilla Fiduciaria
- Copia del certificado de matrícula inmobiliaria del predio de la casa XX
- Copia licencia de construcción y urbanismo
- Especificaciones generales de construcción y acabados
- Planos generales aprobados del urbanismo del conjunto
- Planos generales de plantas de la casa No xx
- Esquema de las áreas aprobadas y reales

**EL PROMETIENTE VENDEDOR,**

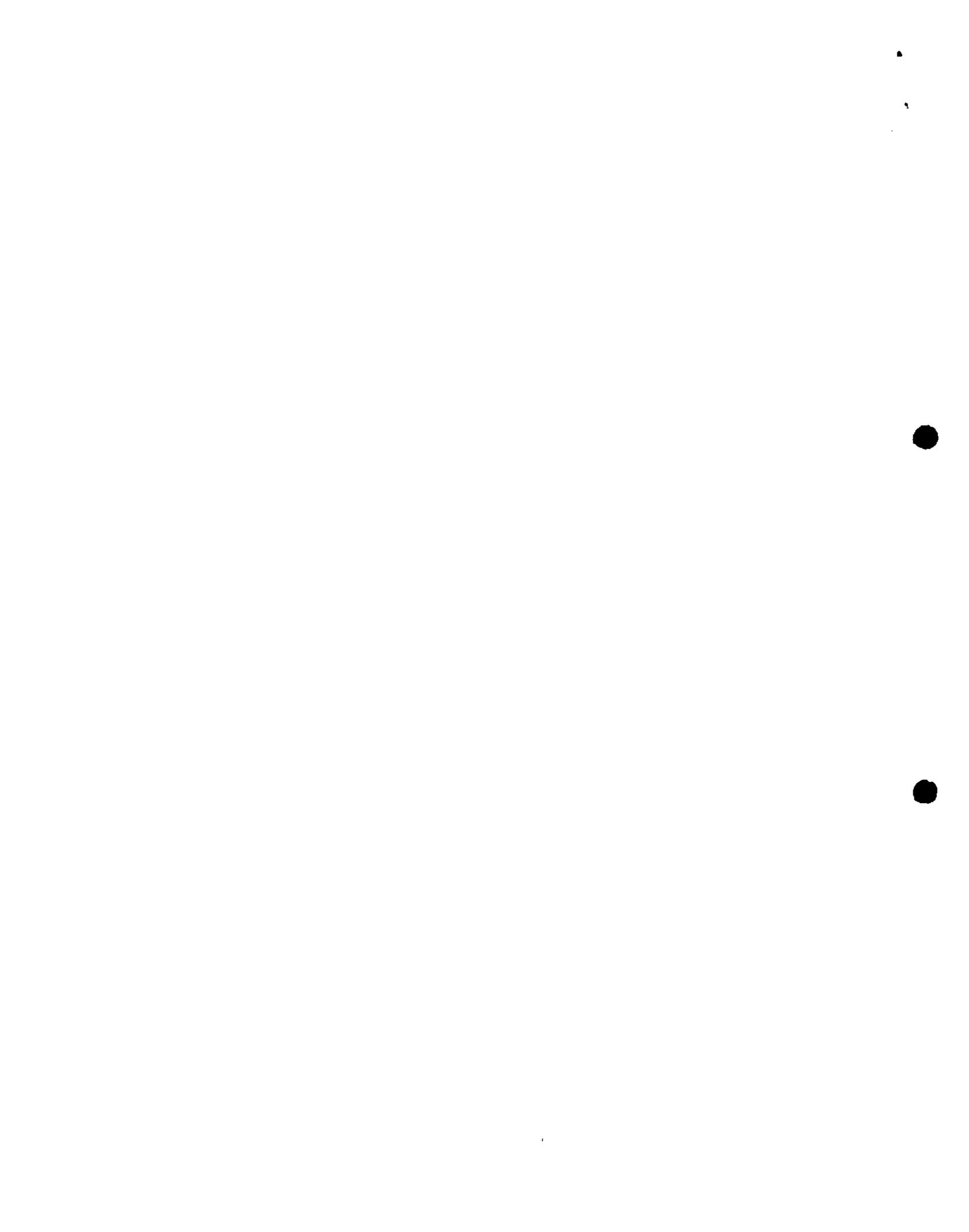
---

**RODRIGO DE LA HOZ BRADFORD**  
**C.C. 79.983.173 de Bogotá**  
**Representante Legal**  
**BRADFORD ARQUITECTOS S.A.S.**

**EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES),**

---

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX**



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: \_\_\_\_\_

FECHA DE OTORGAMIENTO: \_\_\_\_\_ DE 202X. \_\_\_\_\_  
OTORGADA EN LA NOTARIA XXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DISTRITO  
CAPITAL. \_\_\_\_\_

-----**ACTOS O CONTRATOS**-----

- 1.- CANCELACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE -----  
.....\$<<VALLH\$>>  
2.- COMPRAVENTA. ....\$<<VALVTA\$>>  
3. HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.....\$<<VALHIPO\$>>

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LOS ACTOS -----

**NOMBRE** ----- **IDENTIFICACIÓN**

**LA PARTE ACREEDORA** -----

BANCO XXXXX S.A. ----- NIT. XXXXXXXXXXXXX

**TRADENTE Y DEUDORA:** -----

**FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXXX S.A.**, ----- NIT. XXXXXXXXXXXXX

actuando en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo  
denominado **FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. -----

----- NIT. XXXXXXXXXXXXX.

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) E HIPOTECANTE(S):** -----

<<COMP1>> ----- C.C. No. <<CC1>>

<<COMP2>> ----- C.C. No. <<CC2>>

**LA PARTE ACREEDORA:**-----

BANCO XXXXXXXXXXXXX S.A. ----- NIT. 890.903.938-8

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** CASA NÚMERO \_\_\_\_\_ <<CASA#>>

QUE FORMA(N) PARTE DEL CONDOMINIO ZAQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL  
UBICADO EN LA VEREDA FAGUA, SECTOR EL RETIRO, CAMINO AL RETIRO  
PREDIO ZAQUIPA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DEPARTAMENTO DE  
CUNDINAMARCA.-----

**MATRICULA INMOBILIARIA:** -----<<MATRCAS>>

**CEDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN:** -----00-00-0000-0000-000



En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los ( ) días del mes de del año **DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**, ante el Notario \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá D.C., se otorgó la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:-----

### **SECCIÓN PRIMERA LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**

Compareció **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXX**., quien en este acto obra en calidad de **APODERADO ESPECIAL** de **XXXXXXXXXXXX S.A.**, con NIT. **XXXXXXXXXXXX**, suficientemente facultado para celebrar este acto mediante poder conferido por el **Dr. XXXXXXXXXXX**, quien a su vez es apoderado especial de **XXXXXXXXXXXX S.A.**, con NIT. **XXXXXXXXXXXX**, según escritura Pública No. **XXXX** del **X** de **XXXXX** del **XXXXXX** otorgada en la Notaria **XXXXXXXX (XX)** del Círculo de **XXXXXX**, documentos que presentan para su protocolización con el presente instrumento, junto con el certificado de la Superintendencia Financiera y manifestó:

**PRIMERO:** Que mediante esta misma escritura pública **LIBERA** el(los) siguiente(s) inmueble(s), objeto de la compraventa e hipoteca que precede:

**LA CASA NÚMERO \_\_\_\_\_ <<CASA#>> QUE FORMA(N) PARTE DEL CONDOMINIO ZAQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA EN LA VEREDA FAGUA, SECTOR EL RETIRO, CAMINO AL RETIRO PREDIO ZAQUIPA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

Identificada con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá cuya descripción y ubicación aparecen en el texto de esta escritura, el(los) cual(es) libera de la Hipoteca de Mayor Extensión, Constituida a favor de **XXXXXXXXXXXX S.A.**, con NIT., **XXXXXXXXXXXX**, por



**FIDUCIARIA XXXXXXXXX S.A.**, NIT. XXXXXXXXX, actuando en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con NIT. XXXXXXXXX, constituida mediante Escritura Pública Número XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) del XX de XXXXXXXX de 202X de la Notaría XXXXXX (XX) del círculo de Bogotá.

**SEGUNDO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de prorrata de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$** \_\_\_\_\_ **).**

**TERCERO** . Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de XXXXXXXXXXXX, con NIT. XXXXXXXXX, la hipoteca en mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. \_\_\_\_\_

## **SECCIÓN SEGUNDA COMPRAVENTA**

Comparecieron: \_\_\_\_\_

**A)** Por una parte, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de XXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida en XXXXXXXX, de conformidad con el poder especial contenido en documento privado conferido por **XXXXXXXXXX**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá identificada con cédula de ciudadanía número **xxxxxxxxxxx** de **xxxxxxxxx** y Apoderada General según consta en la escritura pública número **xxxxxxxxxxxxx (XXXX)** del **XXXXXX (XX)** de **XXXXXXX** de **XXXXXXX (XXXX)** otorgada en la Notaría **XXXXXXX (XX)** de **XXXXXX D.C.**, quien actúa en nombre y representación de la **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXX S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de XXXXXX y legalmente constituida según consta en la escritura pública número **XXXXX (XX)** del **XXX (XX)** de **XXXXX** de **XXXXXXXXXX (XXXX)**



otorgada en la Notaría XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, identificada con el número de NIT. XXXXXXXXXX, sociedad que actúa en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. XXXXXXXXXXXX**, identificado con el NIT. XXXXXXXXXX, constituido mediante el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y contratos accesorios, patrimonio autónomo que para todos los efectos de este instrumento se denominará el **FIDEICOMISO O TRADENTE**; -----

**B) ALFONSO ENRIQUE DE LA HOZ PAINCHOULD**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.142.873 expedida en Bogotá, actuando en su condición de representante legal de la sociedad **BRADFORD ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con NIT **900.316.722-1** sociedad constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas de fecha dos (2) de septiembre de dos mil nueve (2009), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el día ocho (8) de octubre de dos mil nueve (2009) bajo el número 01332801 del libro IX con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se presenta para su protocolización con esta escritura pública, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;

y -----

**C) <<COMP1>>** y **<<COMP2>>**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **<<CC1>>** y **<<CC2>>**, expedida(s) en \_\_\_\_\_ de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, los cuales manifestaron que a través de la presente escritura concurren a formalizar la transferencia a título de compraventa de(l) (los) inmueble(s) de que da cuenta el presente instrumento público, la cual se regirá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones: -----

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha XXXXX (XX) de XXXXXXXX de XXXXXXXX (XXXX), la sociedad **XXXXXXXXXX S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** en calidad de fiduciaria, celebraron el **CONTRATO** No. **XXXXXX** de fiducia mercantil



inmobiliario de administración y pagos por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO CONDOMINIO ZAQUE, CONTRATO** fiduciario que para los efectos del presente documento se denominará el **CONTRATO**. -----

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_ de manera libre y voluntaria, se celebró directamente entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en calidad de promitente(s) comprador(a)(es) y **EL FIDEICOMITENTE** en calidad de promitente vendedor, un **CONTRATO** de promesa de compraventa, en virtud del cual éste último se obligó a transferir a título de venta a favor de(l) (los) promitente (s) comprador(a) (es) y éste (estos) se obligó (aron) a comprar a aquel, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre (el) (los) inmueble(s) que se describen y alinderan en la cláusula primera de esta escritura pública, los cuales son de propiedad del **FIDEICOMISO**. -----

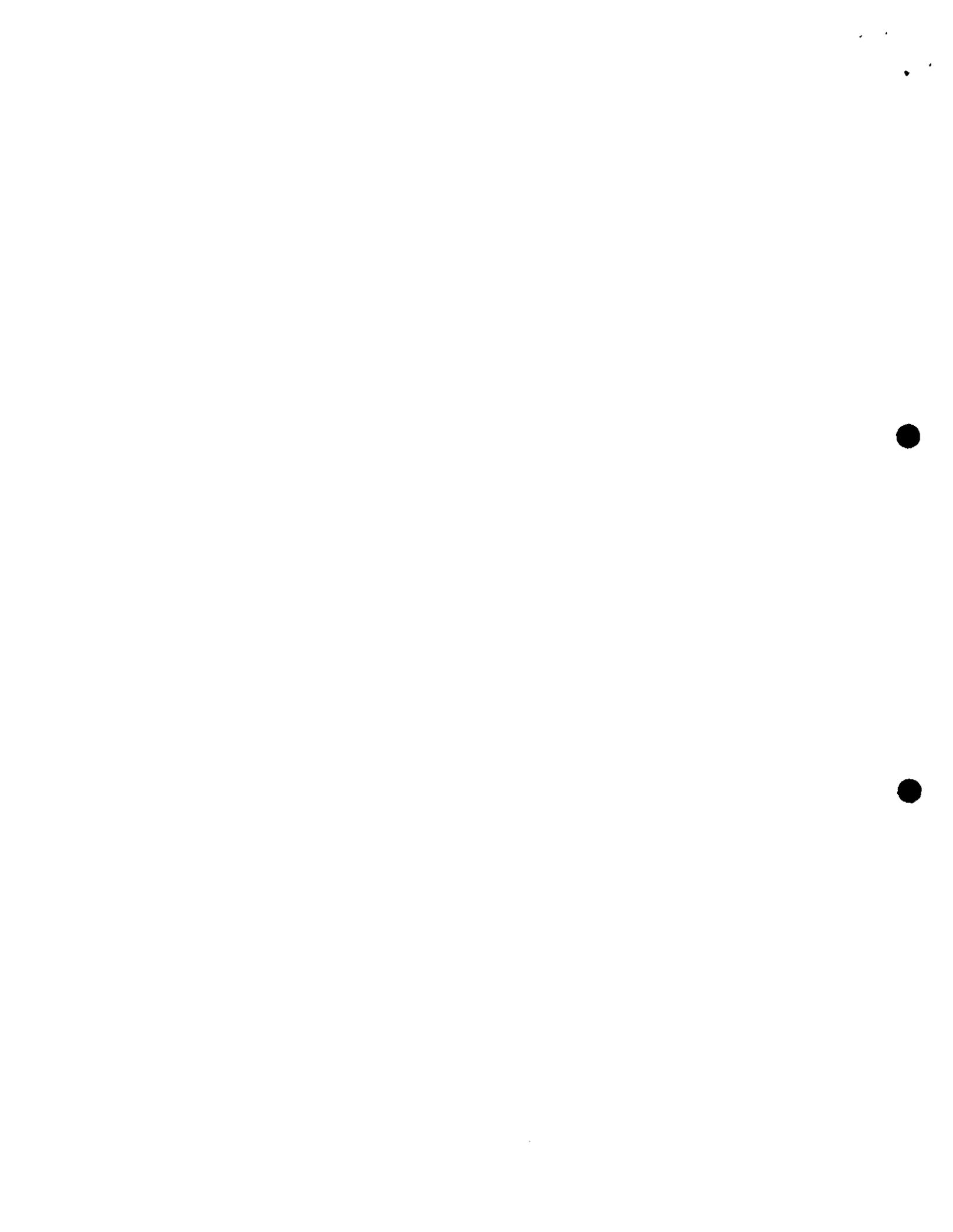
**CONSIDERACIÓN TERCERA:** Que con ocasión del **CONTRATO** en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO** y conforme a la instrucción de fecha \_\_\_\_\_ impartida por **EL FIDEICOMITENTE** a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, ésta última en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO** comparece en el presente acto a transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del **CONTRATO** de promesa de compraventa celebrado entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**.-----

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes-----

#### **CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.-** Con fundamento en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** conforme a lo señalado en la consideración tercera precedente, El **FIDEICOMISO** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho real de dominio y la posesión material sobre **LA CASA NÚMERO <<CASA#>> QUE FORMA(N) PARTE DEL CONDOMINIO ZAQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA EN LA VEREDA FAGUA, SECTOR EL RETIRO, CAMINO AL RETIRO PREDIO ZAQUIPA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, unidades privadas que se individualizan de la siguiente forma: -----

**LA CASA NÚMERO \_\_\_\_\_ <<CASA#>> QUE FORMA(N) PARTE**



**DEL CONDOMINIO ZAQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA EN LA VEREDA FAGUA, SECTOR EL RETIRO, CAMINO AL RETIRO PREDIO ZAQUIPA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

## **INCLUIR LINDEROS ESPECÍFICOS**

Al (los) inmueble(s) descritos anteriormente le(s) corresponde(n) (el)(los) número(s) de matrícula inmobiliaria <<MATRCAS>> de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá – Zona Norte** y la(s) cédula(s) catastral(es) en mayor extensión No(s). **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida y linderos descritos anteriormente, la presente transferencia a título de compraventa se efectúa como cuerpo cierto y en ella quedan comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden a (el) (los) inmueble(s) que por este instrumento se transfieren. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la presente transferencia incluye el derecho sobre los bienes y servicios comunes del **CONDOMINIO ZAQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL** en proporción a los coeficientes de copropiedad que a(l) (los) inmueble(s) transferido(s) le(s) corresponde(n) conforme al reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido dicho Proyecto. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.-** El **CONDOMINIO ZAQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte (el)(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, se encuentra construido sobre los inmuebles en mayor extensión identificados con el número de matrícula inmobiliaria **50N-XXXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá – Zona Norte**, el cual fue transferido a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO a**



título de **transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil** efectuada por la sociedad **XXXXXXXXXXXX S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** mediante escritura pública **XXXXXXXXXXXX (XX)** del **XXXXXX (XX)** de **XXXXX** de **XXXXXXXXX (202X)** otorgada en la Notaría **XXXXXX (XXX)** del Círculo de Bogotá D.C., cuyos **LINDEROS GENERALES** se describen a continuación: -----

**LINDEROS GENERALES: EL CONDOMINIO ZAQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL,** SE CONSTRUYE EN EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIA DENOMINADO SAQUIPA CON EXTENSION DE 5 HTRS. -----  
Tiene una extensión superficial de cincuenta mil metros cuadrados (50.000 M2) inmueble cuyos linderos son: -----

**POR EL SURESTE:** Partiendo del mojón marcado con el No 6 línea recta lindando en todo este trayecto con la hacienda San Joaquín de propiedad de Santiago Miranda antes herederos del Sr. León Sánchez por todo el vallado en longitud de 185.92 metros. A encontrar el camino carreteable que de Chía conduce a Tabio, donde se ha colocado el mojón marcado con el No 4 del plano. -----

**POR EL NORESTE:** de este mojón No 4 se doble en línea recta hacia el occidente por el camino carreteable en longitud de 252.78 metros. Hasta el mojón marcado en el plano con la letra L. Lindando camino de por medio con la Hacienda de la Fagua de propiedad que fue de los herederos de Marcelino Vargas hoy Hacienda dedicada en parte a la explotación de claveles denominada Royal Carnations -----

**POR EL NOROESTE:** del mojón L se dobla en línea Recta nuevamente hacia el occidente cerca de por medio con propiedad de la causante Ana Herran de Touzet hoy de Alberto León Herran en longitud de 213.47 metros a encontrar el mojón marcado con la letra M del plano. -----

**POR EL SUROESTE:** de este mojón M se dobla en línea recta en dirección oriente cerca de por medio con propiedad de la causante Ana Herran de Touzet hoy de Alberto León Herran potrero de manga larga en longitud 249.34 metros a encontrar el mojón No 6 del punto de partida y encierra. -----

Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-430240** en la Oficina de Registro de Bogotá – Zona Norte y la cédula catastral número



**251175000000000090036000000000.** -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** - (El) (Los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia se encuentra(n) sometido(s) al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONDominio ZQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, contenido en la escritura pública número **XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)** del **XXXXX (XXX)** de **XXXXXX** de **XXXXXX (XXXX)** otorgada ante la Notaría **XXXXX (XX)** del Círculo de **Bogotá D.C.**, aclarado mediante escritura pública número **XXXXXXXXXXXX (XXXX)** del **XXXXX (X)** de **XXXXXX** de **XXXXXX (XXXX)** de la Notaría **XXXXXX (XX)** de **Bogotá D.C.**, la cual se encuentra debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de(l) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. -----

**PARÁGRAFO QUINTO.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta (n) que conoce (n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del **CONDominio ZAQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL** y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está(n) sometido(s) (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, así mismo que conoce (n) y se obliga (n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. -----

**SEGUNDO. - TITULO(S) DE ADQUISICIÓN.** -----

A) El **FIDEICOMISO** adquirió el inmueble en mayor extensión identificado con el número de matrícula inmobiliaria **50N-430240** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá – Zona Norte**, sobre el cual se construyó el **CONDominio ZAQUE**, a título de **transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil** efectuada por la sociedad **XXXXXXXX S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** mediante escritura pública número **XXXXXXXX (XXX)** del **XXXXXX (X)** de **XXXXXX** de **dos XXXXXX (XXXX)** otorgada en la Notaría **XXXXXX (XX)** del Círculo de **Bogotá D.C.**, la cual se encuentra debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a dicho inmueble en mayor extensión.

B) La construcción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que por este documento se transfiere(n), es de propiedad del **FIDEICOMISO** en virtud de la accesión de la misma al inmueble sobre el cual se desarrolló el **CONDominio ZAQUE**, de acuerdo con lo establecido en el Art. 738 y siguientes del Código Civil Colombiano.

**CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** El **FIDEICOMISO** manifiesta



que la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente transferencia a título de compraventa, la(s) cual(es) hace(n) parte del **CONDominio Zaque- Propiedad Horizontal**, (es) (son) de su exclusiva y plena propiedad, que no ha(n) sido enajenada(s) o transferida(s) por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendada(s) por escritura pública, ni dada(s) en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometida(s). -----

En cuanto a Hipotecas, esta unidad privada soporta la constituida en mayor extensión a favor del FIDUCIARIA XXXXXXXX S.A., NIT. XXXXXXXXXX actuando en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. XXXXXXXXXXXXX, NIT. XXXXXXXXXX, según consta en la escritura pública número XXXXXXXX (XX) de fecha XXXXX (XXX) de XXXXX de XXXXXXXX (XXXX) de la Notaría XXXXX (XXXX) del Círculo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y sus Derivados. --- -----

Derivado de lo anterior, XXXXXXXXXX S.A., con NIT. XXXXXXXXXX, por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario de la unidad privada que se transfiere por esta escritura. -----

En todo caso **EL FIDEICOMITENTE** se obliga (n) a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios, frente a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y frente a terceros, respecto de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que se transfiere(n) mediante la presente escritura pública, así mismo **EL FIDEICOMITENTE** respecto a la estabilidad de la obra del **CONDominio Zaque - Propiedad Horizontal**, lo cual es expresa y voluntariamente aceptado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y por **EL FIDEICOMITENTE**, quienes en señal de tal aceptación suscriben este instrumento público, y exoneran de toda responsabilidad derivada, relacionado o asociada con dichos conceptos al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, y renunciando expresamente a cualquier acción directa contra el **FIDEICOMISO** o contra **FIDUCIARIA XXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** tendiente a obtener dicho saneamiento o responsabilidad por la estabilidad de la obra.

-----



**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconocen y aceptan que El **FIDEICOMISO ni FIDUCIARIA XXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, son constructores, promotores, comercializadores, supervisores, gerentes del proyecto o de obra, ni interventores del **CONDominio Zaque – Propiedad Horizontal** y en consecuencia, expresamente reconocen y aceptan que El **FIDEICOMISO ni FIDUCIARIA XXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** son responsables por la terminación, calidad o precio de las unidades inmobiliarias que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización, por lo cual con la suscripción de este instrumento público expresamente reconocen y aceptan que todos los aspectos y conceptos antes señalados son de responsabilidad directa y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**.-----

**CLÁUSULA CUARTA. - PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO:** El precio pactado entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes para la(s) unidad(es) privada(s) objeto del presente contrato, es la suma de \_\_\_\_\_ <<VALVTA\$>> **MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) así:

A. La suma de \_\_\_\_\_, la cual fue transferida por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** al **FIDEICOMISO** con anterioridad a la fecha de suscripción del presente instrumento público y que **EL FIDEICOMISO** declara recibida con la suscripción de este instrumento público. -----

b) El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) moneda corriente, con el producto de un crédito que **XXXXXXXXX S.A.** le(s) ha aprobado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre los inmuebles objeto de esta transferencia de dominio, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado, una vez sea entregada a **XXXXXXXXX S.A.**, la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que



por este mismo público instrumento se constituye a su favor y se cumpla con los demás requisitos exigidos por el Banco . -----

**PARÁGRAFO PRIMERO. LAS PARTES** expresa e irrevocablemente autorizan a **XXXXXXXXXX S.A.**, para que el crédito que le ha sido otorgado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sea aplicado, en la fecha de su liquidación, a las obligaciones que el **FIDEICOMISO** tiene contraídas para con **XXXXXXXXXX S.A.** Así mismo autorizan que si en dicha fecha, no existieran obligaciones a favor de **XXXXXXXXXX S. A.**, en la prorrata correspondiente a las unidades privadas objeto de compraventa, el producto del crédito sea girado y entregado directamente al **FIDEICOMISO**. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza Bancolombia. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Si por cualquier circunstancia, **XXXXXXXXXX S.A.**, no desembolsa el crédito, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se constituirá(n) en deudor(es) de **EL FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta merito ejecutivo en contra de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Bajo la gravedad de juramento tanto **EL FIDEICOMITENTE** como **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** manifiestan que el valor declarado en el párrafo anterior corresponde a la realidad de la negociación celebrada entre ellos y no existe un pacto adicional en el cual se establezca un valor diferente al aquí declarado. La Fiduciaria ni en posición propia ni como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** participó en las negociaciones llevadas a cabo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)**, pues las mismas fueron adelantadas de manera independiente entre Ellos sin intervención de la Fiduciaria ni del **FIDEICOMISO**. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble. -----

**CLÁUSULA QUINTA- SERVICIOS PÚBLICOS. - EL FIDEICOMITENTE** con la



suscripción del presente instrumento público, expresamente manifiesta (n) que es de su exclusiva responsabilidad instalar y entregar el(los) inmueble(s) objeto del presente **CONTRATO** dotado (s) de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas. Así mismo, declara (n) expresamente que hará (n) entrega de los ductos de la red telefónica hasta el strip, pero la instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato telefónico, corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente declaran que a partir de la fecha de entrega de (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, asumirá (n) los gastos de los servicios de agua y luz provisional o definitiva y las expensas comunes relativas a (el) (los) inmueble(s) objeto de este contrato. -----

**PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente declaran que en ningún caso el **FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** serán responsables de las demoras en que pueda(n) incurrir la(s) Empresas Públicas en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos. -----

**CLÁUSULA SEXTA- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** **EL FIDEICOMISO** manifiesta que (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos y demás erogaciones sean estas del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todos valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Municipio por conceptos de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente instrumento, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el (los) inmueble(s) se causen, decreten, liquiden y/o cobren la Nación, el Departamento y/o el Municipio a partir de dicha fecha, todo lo cual es aceptado expresamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente contrato.-----

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- ENTREGA REAL Y MATERIAL DE(L) (LOS) INMUEBLE(S):** **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** con la suscripción del presente instrumento expresamente declaran que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia



fueron entregados a su entera satisfacción directamente por **EL FIDEICOMITENTE** en la fecha de firma del presente instrumento público, razón por la cual con la suscripción del presente instrumento exoneran expresamente al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la entrega del (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. Así mismo, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** con la suscripción del presente instrumento expresamente declaran que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del **CONDominio Zaque – PROPIEDAD HORIZONTAL** se efectuó por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, de manera simultánea con la entrega de (el) (los) bien(e)s inmueble(s) objeto de la presente transferencia en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001.

-----  
**PARÁGRAFO PRIMERO:** Desde la entrega real y material de (el) (los) inmueble(s), serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán única y exclusivamente **EL FIDEICOMITENTE**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** El **FIDEICOMISO** y **EL FIDEICOMITENTE**, de común acuerdo han decidido declarar por terminado el **COMODATO A TITULO PRECARIO** celebrado mediante documento privado de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, respecto al (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. -----

**CLÁUSULA OCTAVA- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales correspondientes a la transferencia que a título de compraventa se efectúa por esta escritura pública, serán pagados por partes iguales entre las partes contratantes. Los gastos de registro, léase Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro, correspondientes a la transferencia que a título de compraventa se efectúa por esta escritura pública, serán pagados en su totalidad por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

Los gastos notariales, gastos de registro, léase Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro correspondientes a la constitución de hipoteca, serán pagados



en su totalidad por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

Los gastos notariales y los gastos de registro, léase Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro, correspondientes a la liberación de la hipoteca en mayor extensión respecto del (los) inmueble(s) que por esta escritura pública se transfieren, serán pagados en su totalidad por EL VENDEDOR. -----

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** asumirán todas las obligaciones impositivas por concepto de tasas, valorización, impuestos, a partir de la firma de la presente escritura pública. -----

**CLÁUSULA NOVENA. - PAZ Y SALVO. - EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE** se declaran mutuamente a paz y salvo por todo concepto derivado la presente transferencia a título de compraventa, puesto que con la misma se ha dato total y pleno cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre los mismos mediante documento privado de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ -----

Así mismo, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE** con la suscripción del presente instrumento público, expresamente declaran a paz y salvo al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXX S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la transferencia que en desarrollo de dicha operación de compraventa se efectúa a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por medio del presente instrumento público, en desarrollo de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**, razón por la cual declara(n) que no existe reclamo de ninguna naturaleza contra el **FIDEICOMISO** ni contra **FIDUCIARIA XXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** por ninguna obligación derivada, asociada o relacionada con la presente transferencia. De igual manera, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE** exoneran al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXX S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la mencionada operación de compraventa, toda vez que ni el **FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA XXXXXXXXXX S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** fueron, han sido ni serán parte directa ni indirecta de dicha operación de compraventa. -----

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y EL FIDEICOMITENTE** con la suscripción del presente instrumento público, expresamente reconocen y aceptan que **FIDUCIARIA XXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** actuó exclusivamente como vocera



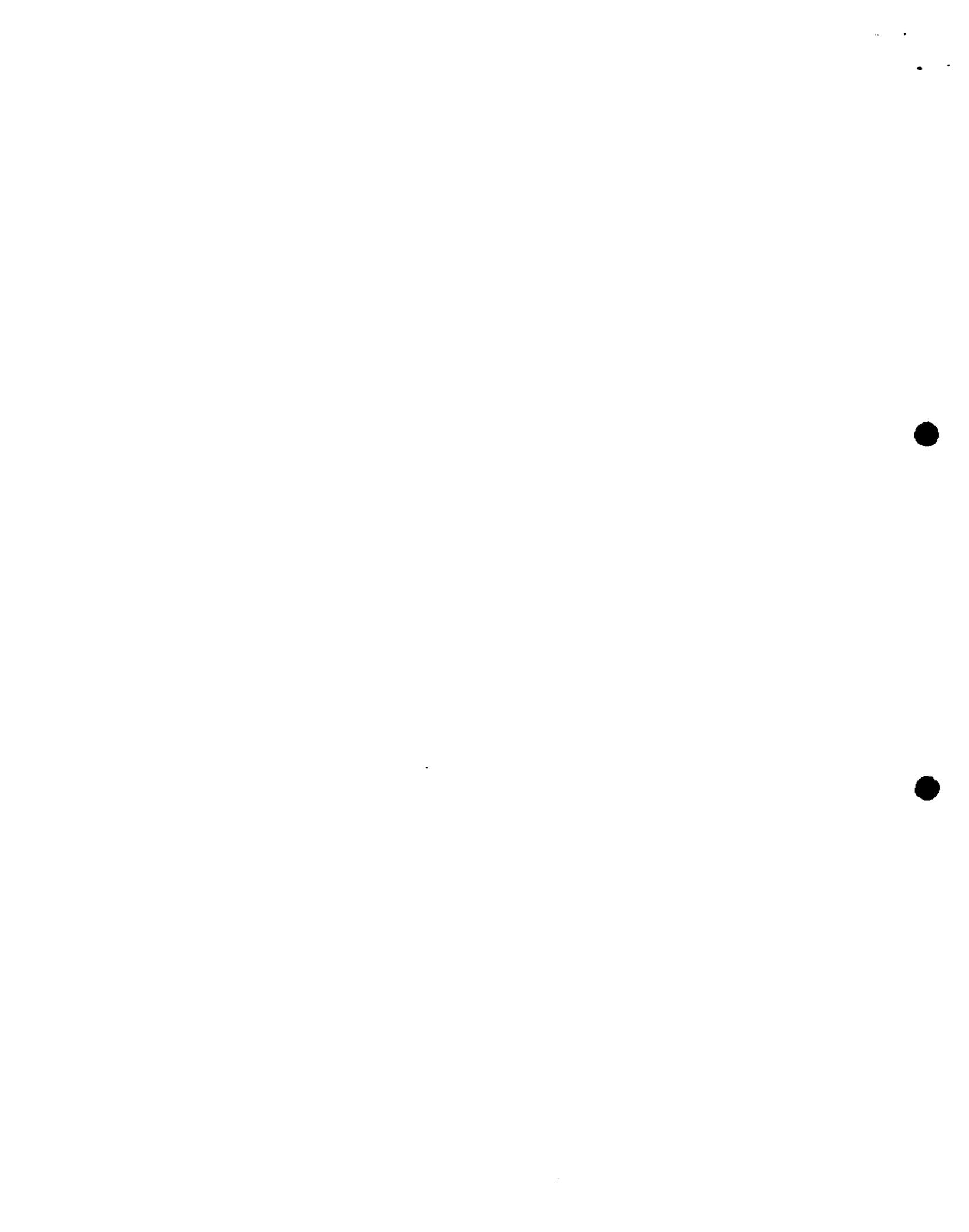
del **FIDEICOMISO**. -----

**EL FIDEICOMITENTE** con la suscripción del presente instrumento público, expresamente acepta (n) esta escritura y en especial la transferencia del (los) inmueble(s) que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar todo a su entera satisfacción y por corresponder en todo a las instrucciones impartidas para los propósitos de esta transferencia a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. -----

**CLÁUSULA DECIMA. - DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN.** - Bajo la gravedad de juramento **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara (n) que los dineros con los que ha (n) pagado el precio pactado para la(s) unidad(es) privada(s) que adquiere (n) no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMISO** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público se obliga(n) irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO**, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga (n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXXX S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto. -----

-----  
**PRESENTE(S) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de las condiciones civiles anotadas anteriormente y manifestaron: -----

- a) Que acepta(n) la presente escritura pública junto con las declaraciones de voluntad en ella contenidas y en especial la venta que a el(ellos) se le(s) hace por encontrarla a satisfacción. -----
- b) Que ya se encuentra(n) en posesión real y material del(los) inmueble(s) que adquiere(n). -----



c) Que acepta(n) el reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) que adquiere(n) y se obliga(n) a cumplirlo en todas sus partes conforme a la ley. -----

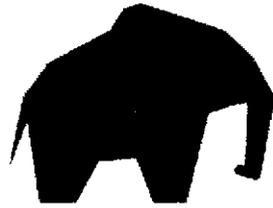
**TERCERA SECCIÓN**  
**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA**  
**A FAVOR DE XXXXXXXXXXXX S.A NIT. XXXXXXXXXXXX**  
**UVR O PESOS**

---

HASTA AQUÍ LA MINUTA.

11





Bradford

Bogotá D.C., Septiembre 19 de 2.023

**Ref: Descripción e Información General Proyecto Econdominio Zaque.**

El proyecto de la referencia se desarrollará en Chía, vereda Fagua, en un lote de 5 hectáreas. Contará con 49 casas de 150 m<sup>2</sup> de un solo tipo, que se resuelven con cocina abierta, comedor y sala en una zona social abierta y grande. 3 alcobas, con 1 baño de uso múltiple para 2 alcobas y la principal con vestier y baño grande. Family room, lavandería, baño social, depósito y jardines propios.

La idea de la casa es que se desarrolle en 1 solo piso para lograr entrar en el nicho comercial de familias con bebés y coches, así como personas adultas que no quiere o necesita escaleras. Aun así, y considerando las necesidades de las familias post-pandemia, planteamos una ampliación opcional de 35m<sup>2</sup> en un segundo piso para adecuar a las particularidades de cada familia, zona de juegos, una habitación extra, oficinas de teletrabajo, etc. Pero teniendo en cuenta que el 100% de la casa es funcional el 1 solo piso.

Las casas se ubicarán en lotes privados desde 632m<sup>2</sup> hasta 1.150 m<sup>2</sup>.

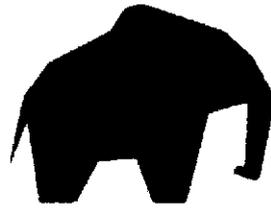
El conjunto tendrá portería y zona de acceso, vías internas adoquinadas, jardines iluminación y equipos técnicos para el funcionamiento. Contará con 2 parques grandes el primero, con 1.300m<sup>2</sup> que es un parque contemplativo, con senderos, mobiliario, jardines y pisos para clases exteriores de meditación yoga o pilates. El parque grande, de 5.800m<sup>2</sup> contará con un espacio construido de 340m<sup>2</sup> con salón comunal para fiestas, gimnasio, salón de yoga y zona para oficinas itinerantes y salas de reuniones. Las zonas exteriores tendrán parques infantiles de varios tipos, zona de juego con parque de agua, areneras, senderos, mobiliario, jardines y arborización, cancha de microfútbol, cancha de paddle tennis, parque de ejercicios y canasta de basketball.

Será un proyecto diseñado y construido por Bradford Arquitectos SAS NIT. 900.316.722-1 actuando como fideicomitentes gerentes y responsables de toda la operación.

**Cordialmente;**

**Arq. Rodrigo De La Hoz Bradford  
Bradford Arquitectos S.A.S**





# Bradford

## PRESUPUESTO FINANCIERO ( Cifras expresadas en pesos colombianos )

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	SEPTIEMBRE 20 DE 2023
SOLICITANTE	BRADFORD ARQUITECTOS S.A.S NIT: 900.316.722 - 1

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	ZAQUE ECONDOMINIO		
DIRECCIÓN:	VEREDA FAGUA SECTOR EL RETIRO CHÍA		
APARTAMENTOS	CASAS 49	LOTES	
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación en m <sup>2</sup> ):			50.000
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DEL LOTE (utilizada para esta radicación en \$/m <sup>2</sup> ):			\$ 241.413
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación en m <sup>2</sup> ):			7.591
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación en \$/m <sup>2</sup> ):			\$ 6.592.153

III. RESÚMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo	Costo por m <sup>2</sup>	Participación en el Costo
5. TERRENOS:	\$ 12.070.645.000	\$ 1.590.126	24,1%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 29.611.235.000	\$ 3.900.835	59,2%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 6.146.433.000	\$ 809.700	12,3%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1.512.000.000	\$ 199.183	3,0%
9. GASTOS DE VENTAS	\$ 700.720.000	\$ 92.309	1,4%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO	\$ 50.041.033.000	\$ 6.592.153	100%

IV. VENTAS			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 54.817.208.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 4.776.175.000 9%

V. FINANCIACIÓN			
Fuente de Financiación	Valor		% Financiado
13. RECURSOS PROPIOS:	\$ 13.229.277.000	Este valor incluye los costos del Terreno	26,4%
14. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 9.554.000.000		19,1%
15. CRÉDITOS PARTICULARES:			0,0%
16. VENTAS DEL PROYECTO	\$ 27.408.604.000		54,8%
17. OTROS			0,0%
18. TOTAL RECURSOS:	\$ 50.191.881.000		100%





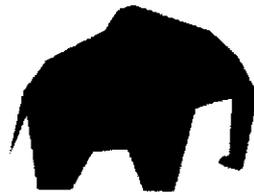
<b>INFORMACIÓN DE COSTOS</b>	
<b>BRADFORD ARQUITECTOS SAS</b>	
<b>PROYECTO: ZAJUE ECONOMINIO</b>	<b>AGOSTO 2023</b>

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
Área general del lote		m2	50.000
Cesión tipo "A" 49 und vivienda x 4 persona x 16.5 m2		m2	3.234
Área Neta urbanizable		m2	46.766
CIERRE GENERAL DE ÁREAS			
<b>Área construida primer piso:</b>			
Viviendas proyectadas 49 und x 150 M2 en un solo piso		m2	7.350
Edificaciones comunales, portería, administración y basuras		m2	57
Club House; salon multiple, gimnasio (349 m2 en total)		m2	184
<b>Total área construida</b>		m2	<b>7.591</b>
Índice ocupación		Ind	15,2%

DISCRIMINACIÓN DE COSTOS			
--------------------------	--	--	--

1.1	Valor del lote FJO	GI	1	\$ 11.949.845.412
1.2	Valor impuesto predial por 5 años	Año	5	\$ 88.800.000
1.3	Valor honorarios de avalúo comercial	GI	1	\$ 32.000.000
1.4	<b>VALOR TOTAL COSTOS DEL TERRENO</b>			<b>\$ 12.070.645.412</b>





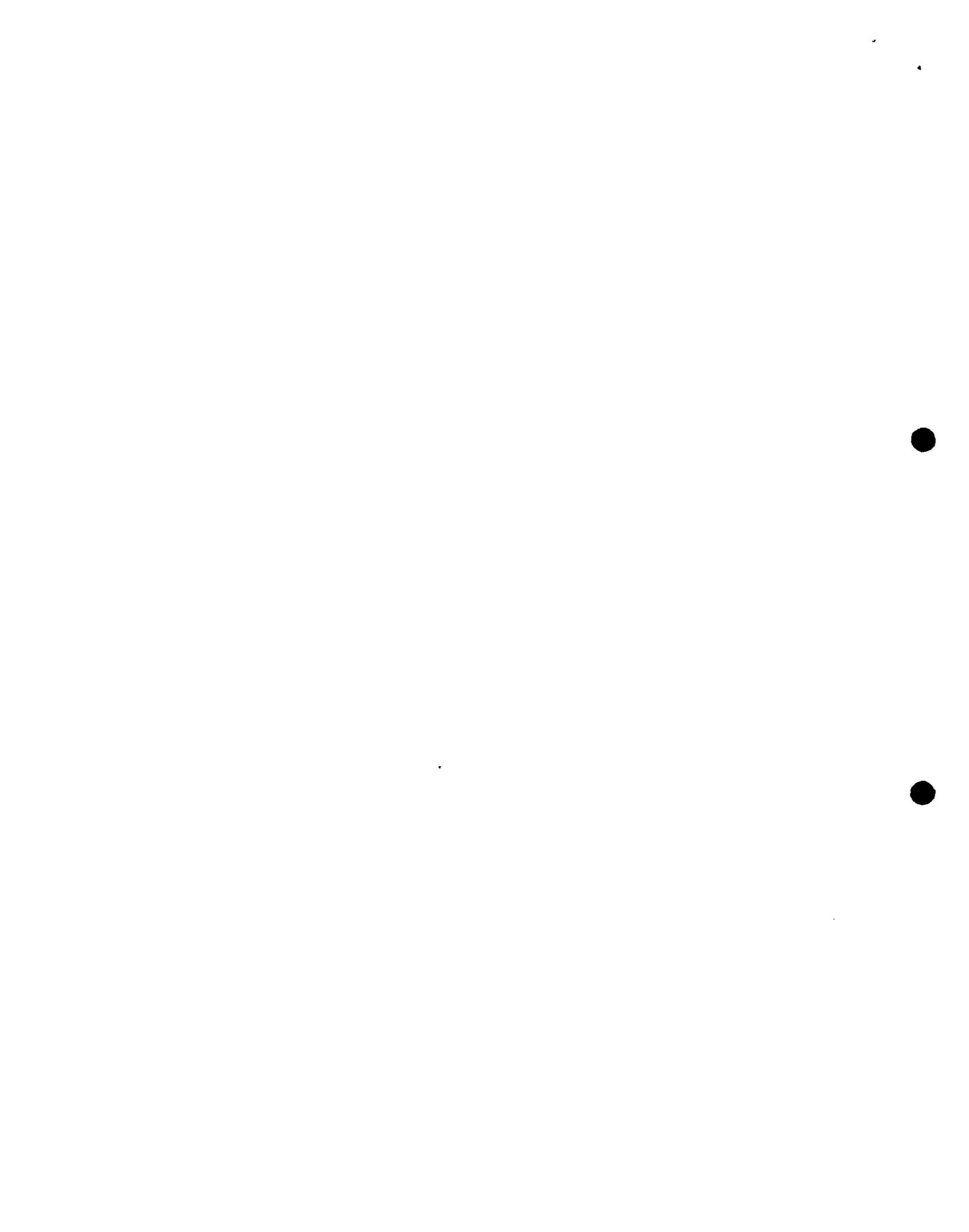
# Bradford

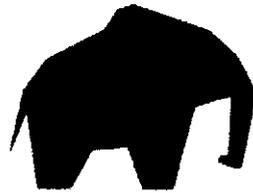
2.1	Ampliación red de acueducto de 4" pvc por red de 6" pvc sobre Camino de Retiro y vía MG	ml	1.060	\$ 138.500	\$ 146.810.000
2.2	Construcción cerramiento en malla metálica eslabonada, poste metálico altura 2.20ml, cuerdas eléctricas	ml	840	\$ 285.000	\$ 239.400.000
2.3	Vías internas, redes de acueducto, alcantarillado, gas, eléctricas, telefónicas, iluminación, amoblamiento urbano y jardines	ml	742	\$ 4.670.000	\$ 3.465.140.000
2.4	Costo directo de construcción portería.	m2	57	\$ 2.130.000	\$ 121.410.000
2.5	Costo directo de construcción edificación comunal, salón múltiple, salón gimnasio y servicios generales	m2	349	\$ 2.130.000	\$ 743.370.000
2.6	Senderos, empedrada, iluminación y zonas duras de 2 parques	m2	6.586	\$ 87.150	\$ 573.969.900
2.7	Dotación parques multijuegos infantiles, parques de agua, equipos e instalaciones	Gl	1		\$ 223.700.000
2.8	Construcción cancha de Paddle Tennis en grama sintética	Gl	1		\$ 82.425.000
2.9	Construcción Cancha de micro fútbol en grama sintética	Gl	1		\$ 65.850.000
2.1	Zona BBQ dotada, mesas, sillas, pérgolas, bbq x2	Gl	1		\$ 23.460.000
2.1	Dotación Gimnasio	Gl	1		\$ 36.200.000
2.1	Dotación centro de oficinas y de negocios con divisiones, puestos de trabajo, monitores, internet escritorios y sillas	Gl	1		\$ 65.330.000
2.1	Dotación salón comunal y salón de deporte pasivo	Gl	1		\$ 9.500.000
2.1	Dotación buseta de 12 pasajeros (Renault Master 12 +c Cv)	Gl	1		\$ 200.000.000
2.2	VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS DE URBANISMO				\$ 5.996.564.900
3.1	Costo directo de construcción 49 casas de 150 m2, costo real casa modelo (cada casa en 449.720.000)	Un	49	\$ 467.600.000	\$ 22.912.400.000
3.2	Costo de atención de reparaciones, repintura, posventas	Un	49	\$ 2.430.000	\$ 119.070.000
3.3	Personal de obra: Arquitecto residente, celadoría, almacenista y asesor de seguridad industrial	Mes	60	\$ 9.720.000	\$ 583.200.000
3.4	VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS OBRA ACABADA				\$ 23.614.670.000
	El valor de los costos DIRECTOS de urbanismo y construcción se usa como referencia para cálculos en el capítulo de estudios y honorarios			\$ 29.611.234.900	





4.1	Topografía inicial del lote.	GI	1		\$ 10.000.000
4.2	Presupuesto y programación de la obra	GI	1		\$ 14.000.000
4.3	Estudio de suelos	GI	1		\$ 28.500.000
4.4	Diseño y cálculos estructurales	GI	1		\$ 32.000.000
4.5	Diseño y cálculos eléctricos, teléfono y tv	GI	1		\$ 37.250.000
4.6	Diseño y cálculos hidrosanitarios	GI	1		\$ 13.000.000
4.7	Honorarios de interventoría técnica y administrativa (0,8% del CD)	GI	1		\$ 236.889.879
4.8	Honorarios al desarrollador durante la construcción (arquitectura, construcción y gerencia = 10% de CD)	%	6%		\$ 1.776.674.094
4.9	Honorarios al desarrollador al saldo de cada etapa (arquitectura, construcción y gerencia = 10% de CD)	%	4%		\$ 1.184.449.396
4.1	<b>Sub Total estudios y honorarios</b>			<b>\$ 3.332.763.369</b>	
4.1	IVA DE ESTUDIOS Y HONORARIOS	%	19%		\$ 633.225.040
4.1	<b>VALOR TOTAL DE COSTOS PROYECTOS, ESTUDIOS Y HONORARIOS</b>				<b>\$ 3.965.988.409</b>
5.1	Valor licencia de urbanismo \$36mill (reserva varios \$160mill)	GI	1		\$ 196.000.000
5.2	Valor licencia de 49 casas, portería y edificación comunal	Un	49	\$ 10.755.102	\$ 527.000.000
5.3	Pólizas de seguros y garantías	GI	1		\$ 9.525.000
5.4	Derechos de conexión de energía eléctrica	Un	49	\$ 850.000	\$ 41.650.000
5.5	Subestación eléctrica	GI	1	\$ 240.000.000	\$ 240.000.000
5.6	Derechos de conexión de acueducto	Un	49	\$ 680.000	\$ 33.320.000
5.7	Derechos de conexión de gas natural	Un	49	\$ 750.000	\$ 36.750.000
5.8	Servicios públicos durante la obra	Mes	60	\$ 1.550.000	\$ 93.000.000
5.9	Pagos de administración provisional y servicios públicos durante el proceso de entrega de la totalidad del conjunto	GI	1	\$ 42.150.000	\$ 42.150.000
5.1	<b>VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>				<b>\$ 1.219.385.000</b>



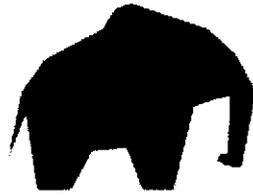


# Bradford

6,1	Diseño de campaña publicitaria	Gl	1		\$ 14.300.000
6,2	Valas, volantes, publicaciones, Leads, etc.	Gl	1		\$ 125.800.000
6,3	Renders de presentación y maqueta	Gl	1		\$ 18.600.000
6,4	Leads	Mes	50	\$ 5.000.000	\$ 250.000.000
6,5	Amoblamiento casa modelo.	Gl	1		\$ 62.000.000
6,6	Sueldos vendedor en sitio	Mes	48	\$ 2.240.000	\$ 107.520.000
6,7	Comisiones vendedor interno y externos	Un	49	\$ 2.500.000	\$ 122.500.000
6,8	VALOR GASTOS DE PROMOCIÓN Y VENTAS				\$ 700.720.000
7,1	Intereses de crédito constructor	Gl	1		\$ 1.512.000.000
7,2	VALOR TOTAL COSTOS FINANCIEROS				\$ 1.512.000.000
8,1	Estructuración encargo fiduciario	Gl	1		\$ 4.165.000
8,2	Administración fideicomiso fase presentas (1 SMLMV + IVA)	Mes	55	\$ 1.190.000	\$ 65.450.000
8,3	Administración fideicomiso fase construcción (5 SMLMV + IVA)	Mes	55	\$ 6.942.000	\$ 381.810.000
8,4	Administración fideicomiso legalización de costos y liquidación	GL	1		\$ 10.520.000
8,5	Honorarios asesor jurídico (incluye estudio de títulos, manejo escrituración y registro de las unidades vendidas)	Un	49	\$ 400.000	\$ 19.600.000
8,6	Transferencia del predio: (parqueo) derechos notariales, B y R: Referencia para el cálculo \$9.000mm valor predial	Gl	1	\$ 250.000.000	\$ 250.000.000
8,7	Honorarios contador fase construcción	Mes	48	\$ 1.550.000	\$ 74.400.000
8,8	Elaboración Reglamento de propiedad horizontal	UN	49	\$ 145.000	\$ 7.105.000
8,9	Gastos varios de administración.	Gl	1	\$ 26.000.000	\$ 26.000.000
8,1	Gastos notariales de escrituración de las unidades plan de ventas \$45.000.000 + \$900mil por casa en declaratoria construcción	un	49	\$ 2.489.796	\$ 122.000.000
8,1	VALOR COSTOS DE ADMINISTRACIÓN				\$ 761.050.000
5,1	VALOR TOTAL DEL PROYECTO				\$ 50.041.033.721

**Dirección** Calle 87 No 19A - 27 Oficina 602 Ed. Parque del Country Bogotá · **Teléfono** (+601)9174725  
**e-mail** info@bradfordarquitectos.com · **Website** www.bradfordarquitectos.com

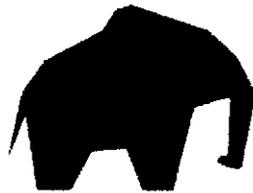




Bradford

PROYECTO ZAQUE ECONDOMINIO					
Plan de ventas TOTAL					\$ 54.817.207.860
Ventas etapa 1			10		\$ 10.420.388.500
Ventas etapa 2			8		\$ 8.925.918.600
Ventas etapa 3			14		\$ 15.826.379.550
Ventas etapa 4			9		\$ 9.311.305.770
Ventas etapa 5			8		\$ 10.333.215.440
CASA	Lote	Área adicional	Valor adicional	Valor CASA	Valor total
1	737,70	105,98	\$ 31.614.000	\$ 1.134.000.000	\$ 1.165.614.000
2	726,14	93,82	\$ 28.146.000	\$ 1.134.000.000	\$ 1.162.146.000
3	632,32				\$ 916.632.000
4	714,58	82,26	\$ 24.678.000	\$ 1.134.000.000	\$ 1.158.678.000
5	632,32				\$ 990.632.000
6	704,40				\$ 1.022.704.000
7	632,32				\$ 992.632.000
8	702,17				\$ 1.024.702.000
9	632,32				\$ 992.632.000
10	820,81				\$ 1.170.820.000
11	1.187,05				\$ 1.627.187.000
12	700,30	67,98	\$ 21.413.700	\$ 1.124.000.000	\$ 1.145.413.700
13	700,30	67,98	\$ 21.413.700	\$ 1.124.000.000	\$ 1.145.413.700
14	632,32				\$ 916.632.000
15	632,32				\$ 916.632.000
16	632,32	0,00	\$ 0	\$ 1.124.000.000	\$ 1.124.000.000
17	632,32	0,00	\$ 0	\$ 1.124.000.000	\$ 1.124.000.000
18	700,30				\$ 1.145.413.700





Bradford

33	701.49	69.17	\$22.895.270	\$1.124.000.000	\$1.146.895.270
34	701.92	69.60	\$23.037.600	\$1.124.000.000	\$1.147.037.600
35	1.192.85	560.23	\$185.436.130	\$1.124.000.000	\$1.309.436.130
36	800.32	168.00	\$55.608.000	\$1.124.000.000	\$1.179.608.000
37	632.32	0.00	\$0	\$1.124.000.000	\$1.124.000.000
38	680.87	48.55	\$16.070.050	\$1.124.000.000	\$1.140.070.050
39	632.32	0.00	\$0	\$1.124.000.000	\$1.124.000.000
40	681.44	49.12	\$16.268.720	\$1.124.000.000	\$1.140.268.720
41	632.32	0.00	\$0	\$1.124.000.000	\$1.124.000.000
42	682.02	49.70	\$16.450.700	\$1.124.000.000	\$1.140.450.700
43	632.32	0.00	\$0	\$1.124.000.000	\$1.124.000.000
44	682.39	50.27	\$16.639.370	\$1.124.000.000	\$1.140.639.370
45	632.32	0.00	\$0	\$1.124.000.000	\$1.124.000.000
46	683.18	50.86	\$16.834.660	\$1.124.000.000	\$1.140.834.660
47	632.32	0.00	\$0	\$1.124.000.000	\$1.124.000.000
48	717.68	85.36	\$28.254.160	\$1.124.000.000	\$1.152.254.160
49	1.062.37	420.05	\$139.096.550	\$1.124.000.000	\$1.263.096.550
Ventas Totales					\$54.817.207.860

11





NUMERO CATASTRAL:	00-00-0009-0036-000	TITULARES:	ZAQUIPA SAS	NIIT:	900.793.759-8
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-430240				
ESTRATO:	4				
NORMA:	17 DE 2000 - ZAP				
DIRECCION:	VEREDA FAGUA, SECTOR EL RETIRO, CAMINO AL RETIRO, PREDIO SAQUIPA				

LICENCIA:	2023048	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA			
VIGENCIA:	36 MESES				
TIPO DE USO:	RECIDENCIAL				
FECHA DE EXPEDICION:	28/02/2023				
ETAPAS:	1	ON	028/23	2	
ETAPA A APROBAR:	1	PH	005/23	49	
		MOD	PAR-002/22	49	

URBANIZADOR (Constructor Responsable):	RODRIGO DE LA HOZ BRADFORD	MP:	A25292005-79983173	TEL:	3208545713
ARQ. PROYECTISTA:	RODRIGO DE LA HOZ BRADFORD	MP:	A25292005-79983173	TEL:	3208545713
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	MAURICIO PAEZ ALDANA	MP:	25202-28003	TEL:	3197669328
ING. GEOTECNISTA:	ALFONSO URIBE SARDAÑA	MP:	2520220489	TEL:	-
ING. CIVIL (Rev. Independiente):	IVAN ALARCON DUARTE	MP:	25202-78745	TEL:	-
Responsable de la Solicitud o Apoderado:	RODRIGO DE LA HOZ B.	CC:	79983173	TEL:	3208545713

ÁREA TERRENO:	50.000 M2	CUBIERTA:	45 %	LO GENERAL:	15.00 %
ÁREA NETA:	50.000 M2	EST. PRIVADOS:	6 UN	I.O PARTICULAR:	0.0069 %
FRENTE:	252.78 M2	EST. PUBLICOS:	0 UN	I.C GENERAL:	RESULTANTE %
ÁREA APROBADA:	0 M2	ALCOBAS x UN:	3 UN	I.C PARTICULAR:	0.0069 %
ÁREA A LIQUIDAR:	348.00 M2	BAÑOS x UN:	3 UN	CESION TIPO A:	3238.26 M2
ÁREA TOTAL:	348.00 M2	PISOS:	1 UN	CESION TIPO B:	8148.19 M2
ÁREA LIBRE:	49.652 M2	APR. BAJO CUBIERTA:	0 UN	ZONAS VERDES:	7406.19 M2
AIS. ANTERIOR:	12.00 ML	SÓTANO:	- UN	EQP. COMUNAL:	392.00 M2
AIS. POSTERIOR:	12.00 ML	SEMISÓTANO:	- UN	EST. ADICIONALES:	350.00 UN
AIS. LATERAL A:	12.00 ML	VOLADIZO:	0.00 ML	VIA PUBLICA:	13.50 ML
AIS. LATERAL B:	12.00 ML	ÁREA A DEMOLER:	- M2	VIA INTERNA:	5.00 - 7.00 ML
CER. ANTERIOR:	- h	ÁREA DE RESERVA VIAL:	0.00 M2		
CER. POSTERIOR:	- h	ÁREA LOTE VÍA ACCESO:	- M2		

SEGUN ESCRITURAS	50000 M2	IMPUESTO PREDIAL	60000 M2	LEV. TOPOGRAFICO	50000 M2
------------------	----------	------------------	----------	------------------	----------

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.26.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a: AGROTIQUIZA SAS e INVERSIONES ALMIRANTE MIRANDA YC, con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.

DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A: 2020062007630

CUADRO DE ÁREAS GENERAL			
P	Área a Liquidar	Área Total	
PISO 1	348.00 M2	348.00 M2	
TOTAL	348.00 M2	348.00 M2	

PREDIO GENERADOR DE PLUSVALIA  
El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo de estos predios identificados con Cédulas Catastrales 00-00-0009-0036-000 inscritos en el folio de Matricula Inmobiliaria 50N-430240, localizados en VEREDA FAGUA, SECTOR EL RETIRO, CAMINO AL RETIRO, PREDIO SAQUIPA se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 08 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000, en este sentido estos predios de la referencia están objeto de participación en Plusvalía.

OBSERVACIONES:

- La presente modificación comprende, según respuesta al acta y verificación de planimetría, los siguientes aspectos: "ancho de la vía sobre tramos principales y se modificó la forma de la misma sobre el sector de acceso. Se modificó la numeración de las parcelas y el área de algunas de ellas. Disminuyó el área de la edificación de la portería. Por las razones anteriores aumenta el área de cesión tipo B"
- Todos los condicionamientos establecidos en la licencia 2022105, par002/2022 se mantienen vigentes para efectos de la presente modificación de parcelación así:  
"En la presente licencia se aprueba el proyecto de PARCELACIÓN consistente en cuarenta y nueve (49) parcelas con destino a VIVIENDA. Esta LICENCIA DE PARCELACIÓN se aprueba con base en las disposiciones reglamentarias y aclaratorias definidas en la Circular No 008 de 2020 D.O.P.T. 1525-2020 expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación. Los titulares de la presente licencia adquieren el compromiso de garantizar una correcta auto-prestación de los servicios públicos en concordancia a lo dispuesto en los Decretos Nacionales 3800 de 2007, 1469 de 2010, 1077 de 2015 y Ley 142 de 1994, para las edificaciones que se desarrollen sobre las unidades de la parcelación, haciendo todas las obras necesarias a costo propio escomorando al municipio de Chía o a la empresa ENSERCHIA de cualquier responsabilidad.  
El titular dentro del término de la vigencia la licencia de parcelación, y frente al desarrollo del predio con base en la presente licencia de parcelación, debe presentar el documento contractual o aceptación de la oferta con la empresa Ecolimpieza Bogotá S.A.S NIT. 900.391.152-2 y EcoBior S.A.S.ESP NIT. 901.354.453-0, la prestación del servicio de succión, transporte y tratamiento de las aguas residuales y los residuos orgánicos con el cual se garantiza la prestación de este servicio, así como deberá contar previamente con la autorización de la Corporación Autónoma Regional - CAR de Cundinamarca para efectuar dicho disposición a través de un tercero. En caso de no efectuarse la prestación con la empresa antes referida o no cuente con autorización de la CAR para ello, deberá garantizar la auto prestación del servicio a través de la respectiva PTAR la cual deberá al igual contar con la autorización de la CAR. A su vez se comprometo dentro del término de la vigencia de la licencia contar con los permisos y autorizaciones ambientales que permitan intervenir la zona y aprovechar los recursos naturales respectivos. En caso de incumplimiento de lo indicado anteriormente, por parte del titular o la empresa constructora o desarrollador del proyecto, se libra de toda responsabilidad al Municipio de Chía, atendiendo a lo señalado mediante circular 2021EE0106538 del Ministerio de Vivienda."
- Se parueba la construcción de 2 unidades tipo y portería, en parcelas 1 y 2 dejando únicamente 47 unidades restantes por aprobar, así mismo se aprueba el plano de propiedad horizontal correspondiente a la parcelación general y las casas tipo, como se evidenció en el siguiente cuadro:



PROPIEDAD HORIZONTAL

DEPENDENCIAS	ÁREAS PRIVADAS		ÁREAS COMUNES		TOTAL	
	Libres	Constr.	Libres	Constr.	Libres	Constr.
Área bruta lote					40.000,00	
Área común piso A					3.238,26	
Área del					46.781,74	
Área a construir casa parcela, club house, becaso, vía interna comunal, parque comunal y estacionamientos comunales			12.513,38			
Área unidad parcela No. 1	737,70					
Área unidad parcela No. 2	726,14					
Área unidad parcela No. 3	632,32					
Área unidad parcela No. 4	714,58					
Área unidad parcela No. 5	632,32					
Área unidad parcela No. 6	704,60					
Área unidad parcela No. 7	632,32					
Área unidad parcela No. 8	702,17					
Área unidad parcela No. 9	632,32					
Área unidad parcela No. 10	620,81					
Área unidad parcela No. 11	1.187,02					
Área unidad parcela No. 12	700,30					
Área unidad parcela No. 13	700,30					
Área unidad parcela No. 14	632,32					
Área unidad parcela No. 15	632,32					
Área unidad parcela No. 16	632,32					
Área unidad parcela No. 17	632,32					
Área unidad parcela No. 18	700,30					
Área unidad parcela No. 19	700,30					
Área unidad parcela No. 20	700,35					
Área unidad parcela No. 21	700,67					
Área unidad parcela No. 22	632,32					
Área unidad parcela No. 23	632,32					
Área unidad parcela No. 24	632,32					
Área unidad parcela No. 25	632,32					
Área unidad parcela No. 26	632,32					
Área unidad parcela No. 27	632,32					
Área unidad parcela No. 28	632,32					
Área unidad parcela No. 29	632,32					
Área unidad parcela No. 30	632,32					
Área unidad parcela No. 31	632,32					
Área unidad parcela No. 32	701,08					
Área unidad parcela No. 33	701,49					
Área unidad parcela No. 34	701,92					
Área unidad parcela No. 35	1.192,55					
Área unidad parcela No. 36	800,32					
Área unidad parcela No. 37	632,32					
Área unidad parcela No. 38	680,87					
Área unidad parcela No. 39	632,32					
Área unidad parcela No. 40	681,44					
Área unidad parcela No. 41	632,32					
Área unidad parcela No. 42	682,02					
Área unidad parcela No. 43	632,32					
Área unidad parcela No. 44	682,59					
Área unidad parcela No. 45	632,32					
Área unidad parcela No. 46	683,18					
Área unidad parcela No. 47	632,32					
Área unidad parcela No. 48	717,68					
Área unidad parcela No. 49	1.052,37					
Subtotal Primer Piso	34.248,38	0,00	12.513,38	0,00	46.781,74	0,00

Parcela	Area	Coefficiente
Área unidad parcela No. 1	737,70	2,1
Área unidad parcela No. 2	726,14	2
Área unidad parcela No. 3	632,32	1,7
Área unidad parcela No. 4	714,58	2,1
Área unidad parcela No. 5	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 6	704,60	2,1
Área unidad parcela No. 7	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 8	702,17	2,1
Área unidad parcela No. 9	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 10	620,81	2,1
Área unidad parcela No. 11	1.187,02	3,7
Área unidad parcela No. 12	700,30	2,1
Área unidad parcela No. 13	700,30	2,1
Área unidad parcela No. 14	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 15	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 16	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 17	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 18	700,30	2,1
Área unidad parcela No. 19	700,30	2,1
Área unidad parcela No. 20	700,35	2,1
Área unidad parcela No. 21	700,62	2,1
Área unidad parcela No. 22	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 23	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 24	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 25	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 26	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 27	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 28	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 29	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 30	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 31	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 32	701,08	2,1
Área unidad parcela No. 33	701,49	2,1
Área unidad parcela No. 34	701,92	2,1
Área unidad parcela No. 35	1.192,55	3,6
Área unidad parcela No. 36	800,32	2,4
Área unidad parcela No. 37	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 38	680,87	2
Área unidad parcela No. 39	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 40	681,44	2
Área unidad parcela No. 41	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 42	682,02	2
Área unidad parcela No. 43	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 44	682,59	2
Área unidad parcela No. 45	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 46	683,18	2
Área unidad parcela No. 47	632,32	1,8
Área unidad parcela No. 48	717,68	2,2
Área unidad parcela No. 49	1.052,37	3,2
Subtotal Primer Piso	34.248,38	100

ANTECEDENTES

ESCRITURA 4795 del 21/10/2015 notaría 40 de Bogotá. LICENCIA 2022109, PAR-2022002.



TIPO DE USO: RESIDENCIAL		FORMULA
VALOR UVT VIGENTE	\$ 42412	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO. (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 Y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL G DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2016).
COEF. ZONA (K)	1.24	
COEF. ESTABO (E/C)	1.50	
AREA A LIQUIDAR (M2)	348	
VALOR PAGADO	\$ 27.452.439	

**EVALUACIÓN TÉCNICA**

Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, se estratifica como (4), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

**VALLA**

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

**OBJECIONES**

Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes de la construcción no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición de la LICENCIA DE MODIFICACION A PAR-002/22, CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**ACTA DE OBSERVACIONES**

Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó que había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación 20220001438233.

**ANEXOS**

Que se realizó anexo el día 14/12/2022, 24/01/2023

**PLANOS Y DOCUMENTOS**

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

Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación -ON006 a planos que contienen toda la información del proyecto para USO RESIDENCIAL de la siguiente forma: 14 PLANOS ARQUITECTONICOS Y UN PH

**PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN**

Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 2023012, realizando pago según Factura No. 2023001013 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 20/02/2023, referente al pago por concepto al impuesto de delimitación determinado en el Acuerdo Municipal No. 164 DE 2019.

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

**IDENTIFICACION DE LAS OBRAS (ARTICULO 2.2.6.1.A.9 DECRETO 1077 DE 2015)**

**PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION**

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

**NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES**

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

**DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS**

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

**PLAN DE MANEJO DE TRAFICO**

De conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 789 de 2002, Código Nacional de Tránsito Terrestre, en concordancia con el artículo 6° de la Resolución 462 de 2017, el (los) Titular (es) de la presente Licencia, deberá (n) contar con un Estudio de Tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definen las medidas para prevenir o mitigar los impactos a la movilidad enunciados en la referida normatividad, el cual deberá estar acorde con los lineamientos de la Resolución 1885 de 2015 o la norma que la modifique, adicione o derogue y que será exigible por parte del Municipio en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en este Acto Administrativo.

**NORMA DE INCUMPLIMIENTO**

En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y escarará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 610 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**NOTIFICACIÓN**

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

**PUBLICACIÓN**

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

**RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN**

Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subeldio Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2.015.

Arq. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZALEZ  
Director de Urbanismo

VALORACION TECNICA  
VALORACION AMBIENTAL  
ING. LEONARDO HERRERA  
DIR. GENERAL GARCIA



DIRECCIÓN DE URBANISMO

LICENCIA DE MODIFICACION A PAR-002/22, CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Página 4 de 4

Radicación Numero:

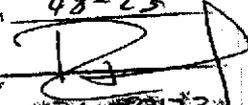
20229999919597

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA**  
**DIRECCIÓN DE URBANISMO**  
 06 MAR 2023

En Chía, a los \_\_\_\_\_

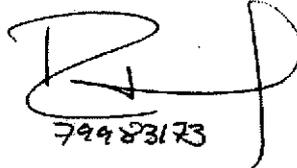
Personalmente la suscrita Secretaria notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto \_\_\_\_\_ 19597-22

o resolución \_\_\_\_\_ con aprobación 48-23

El notificado Rodrigo de la Hoz 

Quien notifica  79983173

RENUNCIO A TÉRMINOS

  
79983173



NUMERO CATASTRAL:	00-00-0009-0038-000	TITULAR/ES:	
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-430240	ZAQUIPA S.A.S.	NIT. 900.793.759-8
ESTRATO:	N/A		
NORMA:	ACUERDO 17 DE 2000 ZONA AGROPECUARIA (ZAP)		
DIRECCIÓN:	VEREDA FAGUA, SECTOR EL RETIRO, CAMINO AL RETIRO, PREDIO SAQUIPA		

LICENCIA:	2022109	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	24 MESES	PAR	2022002
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL		49
FECHA DE EXPEDICION:	25/05/2022		
ETAPAS:	1		
ETAPA A APROBAR:	1		

URBANIZADOR (Constructor Responsable):	RODRIGO DE LA HOZ BRADFORD	MP:	A25292005-79983173	TEL:	4777775
ARQ. PROYECTISTA:	RODRIGO DE LA HOZ BRADFORD	MP:	A25292005-79983173	TEL:	4777775
ING. TOPOGRAFO Y/O TOPOGRAFO:	ERVIN GUTIERREZ SANCHEZ	MP:	25335-204294	TEL:	-

AREA TERRENO:	50.000	M2	CUBIERTA:	%	LO GENERAL:	0,15	%
AREA NETA:	50.000	M2	EST. PRIVADOS:	UN	LO PARTICULAR:		%
FRENTE:	252,78	M2	EST. PUBLICOS:	UN	LC GENERAL:		%
AREA APROBADA:	0,00	M2	ALCOBAS x UN:	UN	LC PARTICULAR:		%
AREA A LIQUIDAR:	0,00	M2	BAÑOS x UN:	UN	CESION TIPO A:	3.238,26	M2
AREA TOTAL:	0,00	M2	PISOS:	UN	CESION TIPO B:	7.858,36	M2
AREA LIBRE:		M2	APR. BAJO CUBIERTA:	UN	ZONAS VERDES:	7.068,36	M2
AIS. ANTERIOR:		ML	SÓTANO:	UN	EQP. COMUNAL:	420,00	M2
AIS. POSTERIOR:		ML	SEMISÓTANO:	UN	EST. ADICIONALES:	350,00	UN
AIS. LATERAL A:		ML	VOLADIZO:	ML	VIA PUBLICA:	13,50	ML
AIS. LATERAL B:		ML	AREA A DEMOLER:	M2	VIA INTERNA:	7,00 - 5,00	ML
CER. ANTERIOR:	2,00	h	AREA DE RESERVA VIAL:	M2			
CER. POSTERIOR:	2,00	h	AREA LOTE VIA ACCESO:	M2			

<b>AREA DEL PREDIO</b>								
SEGÚN ESCRITURAS	50.000	M2	IMPUESTO PREDIAL	50.000	M2	LEV. TOPOGRAFICO	50.000	M2

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.

Dado que no fue posible notificar a algunos de los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, se publicó aviso en el diario EL NUEVO SIGLO el viernes 20 de mayo de 2022 en la página 4C en la que se comunicó a AGROTQUIZA-SAS, INVERSIONES- ALMIRANTE-MIRANDA-Y-C, con el fin de que, si lo consideraran pertinente, pudieran constituirse como parte del proceso de licenciamiento y hacer valer sus derechos.

DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A: 20200062007630

AREA BRUTA DEL PREDIO	50.000 m2
AREA DE CESIÓN TIPO A (A entregar en terreno)	3.238,26 m2
AREA ÚTIL A DESARROLLAR	46.761,74 m2

- En la presente licencia se aprueba el proyecto de PARCELACIÓN consistente en cuarenta y nueve (49) parcelas con destino a VIVIENDA.
- Esta LICENCIA DE PARCELACIÓN se aprueba con base en las disposiciones reglamentarias y aclaratorias definidas en la Circular No 008 de 2020 D.O.P.T. 1525-2020 expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación.
- Se aprueba únicamente la licencia de Parcelación en pro de ejecutar obras de infraestructura y dotar las unidades privadas de servicios públicos domiciliarios.
- Los titulares de la presente licencia adquieren el compromiso de garantizar una correcta auto-prestación de los servicios públicos en concordancia a lo dispuesto en los Decretos Nacionales 3600 de 2007, 1469 de 2010, 1077 de 2015 y Ley 142 de 1994, para las edificaciones que se desarrollen sobre las unidades de la parcelación, haciendo todas las obras necesarias a costo propio exonerando al municipio de Chia o a la empresa EMSERCHIA de cualquier responsabilidad.
- El titular dentro del término de la vigencia de la licencia de parcelación, y frente al desarrollo del predio con base en la presente licencia de parcelación, debe presentar el documento contractual o aceptación de la oferta con la empresa Ecolimpieza Bogotá S.A.S Nit. 900.391.152 - 2 y Ecobior S.A.S.ESP Nit. 901.354.453-0, la prestación del servicio de succión, transporte y tratamiento de las aguas residuales y lodos orgánicos con el cual se garantiza la prestación de este servicio, así como deberá contar previamente con la autorización de la Corporación Autónoma Regional - CAR de Cundinamarca para efectuar dicha disposición a través de un tercero. En caso de no efectuarse la prestación con la empresa antes referida o no cuente con autorización de la CAR para ello, deberá garantizar la auto prestación del servicio a través de la respectiva PTAR la cual deberá al igual contar con la autorización de la CAR. A su vez se compromete dentro del término de la vigencia de la licencia contar con los permisos y autorizaciones ambientales que permitan intervenir la zona y aprovechar los recursos naturales respectivos. En caso de incumplimiento de lo indicado anteriormente, por parte del titular o la empresa constructora o desarrollador del proyecto, se libra de toda responsabilidad al Municipio de Chia, atendiendo a lo aclarado mediante circular 2021EE0106538 del Ministerio de Vivienda.



**CESIÓN TIPO A**

Es obligación del propietario, urbanizador y/o apoderado, efectuar ante el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial (IDUVI) o quien haga sus veces, el trámite respectivo al pago y/o entrega de las Cesiones tipo A, correspondientes al proyecto aprobado mediante esta licencia.

**PREDIO GENERADOR DE PLUSVALÍA**

El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del/los predio/s identificado/s con Cedula/s Catastral/es 00-00-0009-0036-000 inscrito/s en el/los folio/s de Matrícula Inmobiliaria 50N-430240, localizado/s en ZONA AGROPECUARIA (ZAP), se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 03 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000; en este sentido el/los predio/s de la referencia es/son objeto de participación en Plusvalía.

**ANTECEDENTES**

- Escritura Pública No 4795 del 21 de Octubre de 2015 otorgada por la Notaría 40 de Bogotá D.C.
- Certificado de Nomenclatura expedido mediante oficio 20200001105856
- Circular No 008 de 2020 D.O.P.T. 1525-2020 expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación.

TIPO DE USO: RESIDENCIAL

VALOR UVT VIGENTE

COEF. ZONA (K)

COEF. EST/USO (E/C)

AREA A LIQUIDAR (M2)

VALOR PAGADO

0,00

\$ 0

**FORMULA**

EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO.

(ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 Y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2016).

**VALLA**

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

**OBJECIONES**

Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes de la construcción no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición de la Licencia de Parcelación.

**ACTA DE OBSERVACIONES**

Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico y Urbanístico, la Dirección de Urbanismo determinó que había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación N.º 20210001435253 del 9 de diciembre de 2021.

**ANEXOS**

Que se realizaron anexos para dar respuesta a las observaciones los días: 18 de enero de 2022, el 25 de enero de 2022, el 25 de marzo de 2022, el 1 de abril de 2022 y el 2 de mayo de 2022.

**PLANOS Y DOCUMENTOS**

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

Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación PAR-002/22 Planos que contienen toda la información del proyecto para LICENCIA DE PARCELACIÓN de la siguiente forma: 1/3, 2/3 y 3/3.

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

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

**NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES**

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

**DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS**

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

**PLAN DE MANEJO DE TRAFICO**

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

**NORMA DE INCUMPLIMIENTO**

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

**NOTIFICACIÓN**

Notificar la licencia, dentro de los términos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.8.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**PUBLICACIÓN**

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

**RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN**

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

Arq. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ  
Director de Urbanismo

VALORACION ARQUITECTONICA  
VALORACION JURIDICA

ARQ. MIGUEL DAVID CALDERON  
ABG. GENIBEL GARCIA PALUDO



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA  
DIRECCIÓN DE URBANISMO

En Chía, a los 31 MAY 2022  
 Personalmente la suscrita Secretaria notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto 18026-21  
 o resolución \_\_\_\_\_ con aprobación 109-22  
 El notificado Rodrigo de la Hoz  
 quien notifica [Signature] \* 79483173

DECLUNCIO A TÉRMINOS

[Signature]  
 79483173

