

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ S.C.

ESTADO DE SERVIDOR

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 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 sólo 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 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adicione, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y poitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

 1-2025-34266
 NIT: 880215777-9
 Teléfono: 2085109
 Teléfono: 20817455565
 Origen: COMIS. RLC. JAMES HERRERA
INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCCIONES MARVAL SAS		2. Identificación	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA		4. Identificación del representante legal 13.832.694	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2085109
6. Dirección Av. El Dorado No. 69 A - 51		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: dtorresg@marval.com.co	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESCALA		10. Etapa(s) para esta radicación, de la(s) Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es Unidad(s) etapa ETAPA 1 (TORRE 1)	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 223 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AC 170 69 31 IN 5		13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 18 BRITALIA	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A
14. Estrato 4		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 485	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad) (Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
		11001-1-25-0765 19-jun.-2025 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 5670,32		15. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 32602,25	20. Área a construir para esta radicación (m ²) 32602,25
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0281WNBR		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50N20864440	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0.5% \$ 156.264.255,52		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 31-ene.-2029	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria	Contrato Fecha Vigencia Prórroga
		FIDUCIARIA DAVIVIENDA	PREVENTAS 13-ago.-2021 13-ago.-2026 1

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matricula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250106	FECHA 5 JUN 2025
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:	
CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Edna Carolina Rodriguez Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha amba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 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 de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

 GOBIERNO DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
	FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN	CODIGO
	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE BIENES DESTINADOS PARA VIVIENDA	PM05-FO138
		VERSIÓN 12

ENAJENADOR: Construcciones Marvel Sols Quien realiza la solicitud Isabel Barreto
 Nombre del Proyecto: Conjunto residencial La Scala

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	/				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	/				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar).	/				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	NA				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/				
5. Cuando el inmueble es el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	NA				
	b. Carta del acreedor particular que exprese textualmente la obligación de ley.	NA				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	NA				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, vestrar financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	/				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	/				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	/				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	/				
	e. Contratos fiduciarios iniciados con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	/				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	/				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	NA				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	NA				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	NA				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante cuadraría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	/				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	/				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la cuadraría urbana.	/		USB		
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	/				

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
	8. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 3. Solicitud Previa.)	MA				
9. Formato PM05-FC086 Radicación de documentos.	a. Formatos impresos en tamaño oficio, sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenta el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma HTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta.	/				

1. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			MA
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyen carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber transmitido y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez cc: 1019053742
 Fecha de verificación: 25/06/25 Firma del profesional: [Firma]

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Ya, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos requeridos en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Abel P. Barredo Frago's Firma: [Firma] cc: 33526439

Certificación de finalización

Summary

ID de documento: 2CFEAB3D-DG0BRSHKCUPPISQBKDDIKEFBKVZYROG6Y-T-ZUNQCCE

Nombre de documento: PM05-FO86 Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda V16

Enviado por: Diana Julieta Torres Gallo <dtorresg@marval.com.co>

Organización: Marval
Cra. 29 No. 45 - 45, Bucaramanga, Santander, Colombia

Enviado el: Jun 24, 2025 09:18 COT

Completado el: Jun 24, 2025 11:03 COT

Orden de firmas: Secuencial

Número de documentos: 1

Firmantes: 1

Recibe una copia: 0

Aprobadores: 0

Testigos: 0

Recipient reviewers: 0

Destinatarios

 Cgomez
Firmante: cgomez@marval.com.co

Firma



Enviado por correo electrónico el: Jun 24, 2025 09:18 COT

Visto el: Jun 24, 2025 11:03 COT

Se han acordado los términos: Jun 24, 2025 11:03 COT

Firmado el: Jun 24, 2025 11:03 COT

Accedido desde: 181.49.52.74

Dispositivo en uso: iPad

Tipo de autenticación: Autenticación de correo electrónico

Legal Disclosure

ACUERDO DE VOLUNTADES PARA FIRMA ELECTRÓNICA

Por favor lea la siguiente información atentamente. Al hacer clic en el botón «Acepto», acepta que ha revisado los siguientes términos y condiciones y está de acuerdo en realizar transacciones comerciales electrónicamente con empresas del Grupo MARVAL, mediante el sistema de firma electrónica de Zoho Sign. Si no está de acuerdo con estos términos, no haga clic en el botón «Acepto».

¿QUÉ ES UNA FIRMA ELECTRÓNICA?

La definición de firma electrónica en Colombia se puede encontrar en el decreto 2364 de 2012, que define lo que se puede entender como firma electrónica, siendo métodos como códigos, contraseñas, datos biométricos o claves criptográficas privadas, que permiten identificar a una persona, en relación a un mensaje de datos, siempre que sea confiable y apropiado con respecto a los fines para los que se utiliza la firma, teniendo en cuenta todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo relevante. Además, una firma electrónica se considerará confiable para el propósito para el cual se generó o comunicó el mensaje de datos si:

- Los datos de creación de firma, en el contexto en el que se utilizan, corresponden exclusivamente al firmante.
- Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, realizada después del momento de la firma.

¿CÓMO SE MANEJA EL ACUERDO DE VOLUNTADES PARA EL USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA?

El acuerdo de voluntades deben contener las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.

Legislación Nacional :

Artículo 1º. (Ley 527 de 1999) Definiciones. Para los fines del presente decreto se entenderá por: 1. Acuerdo sobre el uso del mecanismo de firma electrónica: Acuerdo de voluntades mediante el cual se estipulan las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.

ARTÍCULO 2.2.2.47.7. (Decreto 1074 de 2015) Firma electrónica pactada mediante acuerdo. Salvo prueba en contrario, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen los requisitos de firma electrónica. **Legislación Nacional (Cont.): PARÁGRAFO** La parte que mediante acuerdo provee los métodos de firma electrónica deberá asegurarse de que sus mecanismos son técnicamente seguros y confiables para el propósito de los mismos. A dicha parte le corresponderá probar estos requisitos en caso de que sea necesario. Cuando la firma electrónica sea por un acuerdo de voluntades, este método de autenticación será aplicable interpartes, con lo cual no podrá hacerse oponible a terceros, por ejemplo en la circulación de títulos valores electrónicos, donde ya hay un régimen definido para el uso de documentos electrónicos transferibles. La ley 527 utilizó dos conceptos jurídicos indeterminados para condicionar la existencia de una firma electrónica, y no estableció expresamente un sistema de valoración de los mismos que pudiera dar una guía sobre su interpretación.

Zoho Sign de conformidad con el acuerdo de voluntades de las partes de una transacción electrónica, garantiza la confiabilidad y apropiabilidad.

La **confiabilidad y apropiabilidad** son dos características técnicas que no tienen definición legal, y que por lo tanto no tienen un referente objetivo para determinar si se presentan o no en un mecanismo de autenticación, y por ello es que las partes de una relación jurídica donde se utilice firma electrónica, deben definir previamente en el acuerdo de voluntades que estiman como confiable y apropiable para autenticar a una persona ante un sistema de información ¹.

¹ *Instrumentos jurídicos habilitantes para la incorporación de TIC a la Administración de Justicia. Colombia Digital.*

Libertad contractual y firma electrónica:

Cuando se habla de contratos, es de vital importancia indicar qué sucede con la libertad contractual y la firma electrónica en Colombia. Es por eso que debemos ir al **decreto 2364 de 2012** que reconoce la autonomía de la voluntad al definir lo que debe entenderse como un acuerdo de voluntades mediante el cual se estipulan las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, realizar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos. Esto significa que todas las personas pueden usar la firma electrónica para formalizar el contrato en cuestión, siempre que el documento no esté sujeto a un requisito legal específico en cuanto a su forma.

DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS

Tenga en cuenta que durante nuestra relación comercial EL GRUPO MARVAL, le enviará todos los documentos a la dirección de correo electrónico que nos ha proporcionado. Salvo que nos indique lo contrario. Después de firmado el documento electrónicamente, le enviaremos una versión en PDF del mismo.

SOLICITUD DE COPIAS EN PAPEL

Una vez recibido el documento en formato PDF usted podrá descargarlo y guardarlo o imprimirlo. Si es de su interés y desea recibir adicionalmente los documentos en físico, favor realizar la solicitud a través de los medios de comunicación que tiene la compañía a su disposición.

CANCELAR SUSCRIPCIÓN PARA FIRMA DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS

Si durante nuestra relación comercial usted desea desistir del proceso de recibir y firmar los documentos electrónicamente, podrá negarse a firmar dicho documento y reportar el retiro de su consentimiento a través de los medios de comunicación que tiene la compañía a su disposición.

Una vez recibida la solicitud se dejara de enviar documentos por Zoho Sign (el sistema de firma electrónica).

ACTUALIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO

Si requiere, adicionar, eliminar o modificar los datos que registra en nuestra base de datos los cuales son utilizados para enviarle nuestras notificaciones y divulgaciones legales, favor reportar la novedad a través de los medios de comunicación que tiene la compañía a su disposición.

MEDIOS DE COMUNICACIÓN

- Atención personalizada y envío de correspondencia en horarios de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 12:30 p.m. y de 1:30 p.m. a 6:00 p.m. en:
 - Bucaramanga: Carrera 29 No 45 - 45 Piso 18 Edificio Metropolitan.
 - Bogotá: Avenida El Dorado No 69 A - 51 Torre B Piso 4 Ed. Capital Center.
 - Barranquilla: Carrera 57 No 99 A -65 Piso 17 Torres del Atlántico.
 - Cali: Carrera 100 No 11 - 60 Local 209 Centro comercial Holguines.
 - Cartagena: Sector La Matuna Piso 11 Edificio Concasa Centro.
- Correo electrónico: protecciondatos@marval.com.co
- Líneas de atención al cliente y formulario de registro de PQR publicado en www.marval.com.co

REQUISITOS DEL SISTEMA

Compatible con las versiones recientes de los navegadores más corrientes como Chrome, Firefox, Safari e Internet Explorer. Zoho Sign también está disponible en dispositivos iOS y Android.



SNR SUPERINTENDENTE DE NOTARÍA & REGISTRO
la guarda de la fe pública
Ca513624266

Notaria

Tercera de Bucaramanga

CERTIFICADO NUMERO 0273

LA SUSCRITA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA
CERTIFICA

Que Por medio de la escritura pública número 1535 de fecha 14 de Abril de 2010, de la Notaría a mi cargo, el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Bucaramanga, identificado con la cédula número 13.832.694 de Bucaramanga, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre y en representación en calidad de Gerente General de las sociedades de las Sociedades **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** sociedad con domicilio en la ciudad de Bucaramanga distinguida con el Nit. 890211777-9 legalmente constituida mediante escritura pública número 3.794 del 27 de Septiembre de 1.985, otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Bucaramanga, reformada mediante varias escrituras siendo la ultima de ellas la número 6.257 del 24 de Diciembre de 2009 de la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga. **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** con el Nit. 830.012.053-3 con domicilio principal en Bogotá D.C. y Sucursal en Bucaramanga, constituida mediante escritura pública número 4522 de fecha 2 de Diciembre de 1.995, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga y **MARVAL S.A.** con NIT. número 890.205.645-0, con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga y sucursal en la ciudad de Bogotá, sociedad constituida mediante escritura pública número 2271 de fecha 24 de Diciembre 1.976, de la Notaria Cuarta del Circulo de Bucaramanga reformada por varias escrituras siendo la ultima de ellas 6251 del 24 de Diciembre de 2009, de la Notaria Tercera de Bucaramanga, constitución y representación que acredita con los respectivos certificados de Existencia y Representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, que se anexa a la presente escritura para su debida protocolización. **CONFIRIÓ PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a favor de **CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.280.360 de Bucaramanga.

NO SE HALLO CONSTANCIA DE QUE DICHO PODER HAYA SIDO MODIFICADO, SUSTITUIDO O REVOCADO.-

SE EXPIDE EL PRESENTE EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA A VEINTICINCO (25) DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025), CON DESTINO AL INTERESADO.
LA NOTARIA TERCERA

Margarita Lopez Cely
NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



MinJusticia

PROSPERIDAD PARA TODOS

Notaria Tercera de Bucaramanga (Sder)
Notaria Margarita López Cely
Dirección: Calle 36 #13-49 Centro
Teléfono: 6337100
Email: copiasescrituras@notaria3bga.com

República de Colombia cadena.

Papel vegetal para uso exclusivo de escrituras públicas, testamentos y documentos de archivo notarial

Ca513624266

cadena de Colombia 27-10-24



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505159355114239003

Nro Matrícula: 50N-20864440

Página 1 TURNO: 2025-276846

Impreso el 15 de Mayo de 2025 a las 04:25:19 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 17-05-2020 RADICACIÓN: 2020-19264 CON: ESCRITURA DE: 15-05-2020

CODIGO CATASTRAL: AAA0281WNBRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 2 CON AREA DE 6208.86MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.21438 DE FECHA 18-11-2019 EN NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 6 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SUS LINDEROS TECNICOS SON LOS SIGUIENTES: LINDERO 1 NOROESTE: CON LA ZONA DE CESION DENOMINADA GLOBO SEIS (6) -CESION PARA PARQUE QUE FORMA PARTE DE ETAPA II (BAVARIA-ETAPA POR DESARROLLAR) DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO CARREFOUR (ETAPA CONSOLIDADA)-BAVARIA (ETAPA POR DESARROLLAR) E IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CEDULA CATASTRAL MATRIZ NUMERO 0091340102000000. PARTIENDO DEL MOJON CIENTO CUARENTA Y SEIS (146) CON COORDENADAS N=118021,07M- E=101313,53M, EN SENTIDO SURESTE EN LINEA RECTA, EN DISTANCIA DE CIENTO ONCE METROS (111,00M) HASTA EL MOJON CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) CON COORDENADAS N=117926,86M- E=101372,23M. LINDERO 2: SURESTE: CON LA ZONA DE CESION DENOMINADA VIA LOCAL SEIS (6), QUE FORMA PARTE DE ETAPA II (BAVARIA-ETAPA POR DESARROLLAR) DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO CARREFOUR (ETAPA CONSOLIDADA) - BAVARIA (ETAPA POR DESARROLLAR) E IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CEDULA CATASTRAL MATRIZ NUMERO 0091340102000000. PARTIENDO DEL MOJON CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) CON COORDENADAS N=117626,86M- E=101372,23M, EN SENTIDO SUROESTE EN LINEA RECTA, PASANDO POR EL MOJON CIENTO CATORCE (114) CON COORDENADAS N=117886,53M- E=101307,49M, EN DISTANCIA ACUMULADA DE SETENTA Y SEIS METROS SETENTA Y SIETE CENTIMETROS (76,77M) HASTA EL MOJON CIENTO QUINCE (115) CON COORDENADAS N=117886,28M- E=101307,06M. LINDERO 3: SUROESTE: CON LA ZONA DE CESION DENOMINADA CONTROL AMBIENTAL TRES (3), QUE FORMA PARTE DE ETAPA II (BAVARIA-ETAPA POR DESARROLLAR) DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO CARREFOUR (ETAPA CONSOLIDADA) - BAVARIA (ETAPA POR DESARROLLAR) E IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CEDULA CATASTRAL MATRIZ NUMERO 0091340102000000. PARTIENDO DEL MOJON CIENTO QUINCE (115) CON COORDENADAS N=117886,28M- E=101307,06M, EN SENTIDO NOROESTE EN LINEA QUEBRADA, PASANDO POR EL MOJON CIENTO DIECISEIS (116) CON COORDENADAS N=117942,06M- E=101293,20M EN DISTANCIA ACUMULADA DE CIENTO DOCE METROS NOVENTA Y CUATRO CENTIMETROS (112,94M) HASTA EL MOJON CIENTO DIECISIETE (117) CON COORDENADAS N=117994,01M- E=101285,53M. LINDERO 4: NOROESTE: CON LA ZONA DE CESION DENOMINADA GLOBO OCHO (8), QUE FORMA PARTE DE ETAPA II (BAVARIA-ETAPA POR DESARROLLAR) DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO CARREFOUR (ETAPA CONSOLIDADA) - BAVARIA (ETAPA POR DESARROLLAR) E IDENTIFICADA CATASTRALMENTE CON LA CEDULA CATASTRAL MATRIZ NUMERO 0091340102000000. PARTIENDO DEL MOJON CIENTO DIECISIETE (117) CON COORDENADAS N=117994,01M- E=101285,53M, EN SENTIDO NORESTE EN LINEA RECTA, EN DISTANCIA DE TREINTA Y OCHO METROS NOVENTA Y CUATRO CENTIMETROS (38,94M) HASTA EL MOJON CIENTO CUARENTA Y SEIS (146) CON COORDENADAS N=118021,07M- E=101313,53M.--

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCCIONES MARVAL LIMITADA ADQUIRIO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20337828 POR COMPRA A BAVARIA S.A. SEGUN ESCRITURA 4106 DE DICIEMBRE 13 DE 2007 NOTARIA 11 DE BOGOTA; ESTA REALIZO DIVISION MATERIAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA 50N-20239413 SEGUN ESCRITURA 99 DE ENERO 28 DE 2000 NOTARIA 7 DE BOGOTA; ESTE FOLIO NACE DEL ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULA 50N-595112 Y 50N-5533041 REALIZADO POR INVERSIONES BAVARIA S.A. SEGUN ESCRITURA 3378 DE OCTUBRE 2 DE 1995 NOTARIA 35 DE BOGOTA; ESTOS PREDIOS FUERON ADQUIRIDOS ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-595112 POR COMPRA AL SE/OR LUIS ARTURO GARCIA VERGARA SEGUN ESCRITURA 261 DE JUNIO 2 DE 1969 NOTARIA 7 DE BOGOTA; Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-553041 POR COMPRA A LA SE/ORA MARIA GARCIA DE TAMARA SEGUN ESCRITURA 2618 DE JUNIO 2 DE 1969 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ---"APJP"---



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2505159355114239003

Nro Matrícula: 50N-20864440

Página 3 TURNO: 2025-276846

Impreso el 15 de Mayo de 2025 a las 04:25:19 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realttech

TURNO: 2025-276846

FECHA: 15-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública



**CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA
PROMESA DE COMPRAVENTA**

El presente documento contiene una Promesa de Compraventa que se desarrolla en dos partes a saber:
I PARTE: TERMINOS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
II PARTE: DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

**I PARTE
TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA**

I. PARTES INTERVINIENTES (en lo sucesivo las Partes):

a. **PROMITENTE VENDEDOR:** CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., 890.211.777-9, con domicilio principal en la ciudad de BUCARAMANGA, sociedad constituida mediante escritura pública número 3794 del 27 de septiembre de 1985 de la Notaría Cuarta de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio el día 17 de octubre de 1985 le corresponde la Matricula Mercantil Número 05-020937-04 (en lo sucesivo "EL PROMITENTE VENDEDOR") representado para la firma de este Contrato por **XXXXXXXXXXXX**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXX** expedida en **XXXXXX**, en su calidad de Apoderado(a) General según poder conferido por Escritura **XXXXXXXXXX** de fecha trece **XXXXXX** de la Notaria **XXXXXXXXXX** de **XXXXXXXXXX**, tal y como consta en el Certificado de Cámara de Comercio de dicha sociedad.

NOTIFICACIONES: Avenida el Dorado No. 69A - 51, Torre A local 110, Bogotá, con comunicaciones dirigidas a DIRECCIÓN DE TRÁMITE Y CARTERA - CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.- SUCURSAL BOGOTA-, Teléfono: 7455565.

b. **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):** -----, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número ----- expedida en -----, de estado civil Casado con Soc. Cony. Vigente, vecino de ----- con una participación del -----% (en adelante "**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**"), obrando en su(s) propio(s) nombre(s).

NOTIFICACIONES: -----

II. INMUEBLE(S) OBJETO DE CONTRATO [en adelante EL INMUEBLE o (LOS) INMUEBLE (S)]

TORRE ---, APARTAMENTO ----- Hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL SCALA**, ubicado en el Ciudad de Bogotá, cuya acceso es a través de la nomenclatura AC 170 69 31. Inmueble Tipo -----

A este inmueble le corresponde el derecho al uso exclusivo y a perpetuidad del(los) parqueadero(s) numero(s) --

-- A este inmueble le corresponde el derecho al uso exclusivo y a perpetuidad de el(los) depósito(s) numero(s) --

A el (los) inmueble(s) le corresponde el folio de matrícula No. ----- de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

III. FECHAS Y PLAZOS CLAVES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL

a. **FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA:** -----

b. **FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE:** Dentro de los 60 días siguientes al pago total del precio del inmueble, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Séptima del presente contrato.

c. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA: La escritura mediante la cual se dará cumplimiento al presente contrato, se firmará por ambas partes al vencimiento de XX días calendario, contados a partir del día siguiente de la fecha de firma de este contrato; siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Sexta.

IV. PRECIO Y FORMA DE PAGO

a. Precio total de venta de EL INMUEBLE -----.

b. Dineros entregados a la fecha \$-----

:-

- Recursos propios de \$-----.

- \$----- cancelados con el producto de un BONO otorgados por concepto de Convenios.

c. Saldo por Cancelar
\$0

d. Cronograma de Pagos del saldo por pagar:

Los pagos deberán efectuarse exclusivamente en el BBVA S.A, en cualquier oficina del país, a nombre de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., Nit. 830.012.053-3 a través del proceso de recaudo electrónico, presentando al cajero el extracto de cuenta con código de barras que recibirá mensualmente **EL(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de acuerdo con el procedimiento indicado en la Cláusula Tercera de la II Parte de esta Promesa.

V. **VALOR DE LA CLÁUSULA PENAL:** Se pacta como cláusula penal moratoria por cualquier incumplimiento de las partes el XX% sobre el Valor del inmueble, de conformidad con los postulados establecidos en la Cláusula Décima Primera de la II Parte de esta Promesa.

II PARTE DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conjuntamente **LAS PARTES** (ó las Partes), identificados en el numeral I de la I Parte de la presente Promesa (Términos de Referencia), se celebra el presente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se rige bajo las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y éste se obliga a adquirir a igual título, el derecho de dominio y posesión que tendrá y ejercerá sobre el (los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral II de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), el (los) cual(es) hará(n) parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SCALA, ubicado en la ciudad de Bogotá, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es UBICADO AC 170 69 31. El (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa tendrá(n) el área construida aproximada, los linderos y área privada mencionada en el numeral II de la I Parte de este Contrato (Términos de Referencia) y/o que se definirán en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la mención de la cabida y linderos, la compraventa se otorgará como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El área privada es menor, atendiendo el descuento de muros, columnas, ductos y fachadas comunes.

SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. Que el lote de terreno denominado LOTE NÚMERO DOS (2), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N - 20864440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, fue adquirido por la sociedad CONSTRUCCIONES MARVAL LIMITADA., identificada con Nit 890.211.777-9, por compra realizada a la sociedad BAVARIA S.A. Nit. 860.005.224-6, en los términos de la escritura pública número cuatro mil ciento seis (4.106) del trece (13) de diciembre de dos mil siete (2007) otorgada en la notaría once (11) de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C. al folio de matrícula inmobiliaria número 50N – 20864440.

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y forma de pago de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es el indicado en el numeral IV de la I Parte y en la presente cláusula, obligándose EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a pagar ese valor a EL PROMITENTE VENDEDOR puntualmente, de acuerdo con el procedimiento de pago que a continuación se describe.

Los pagos deberán efectuarse exclusivamente en el Banco BBVA en cualquier oficina del país, a nombre de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nit XXXXXXXXXXXXX a través del proceso de recaudo electrónico, presentando al cajero el extracto de cuenta con código de barras que recibirá mensualmente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a la dirección registrada en el numeral I Literal b. de la I Parte de esta Promesa de Compraventa (Términos de Referencia). Una vez efectuado el pago y registrado en el sistema del Banco, al día hábil siguiente, aparecerá el reporte de pago en el sistema de cartera de EL PROMITENTE VENDEDOR.

No será posible efectuar pagos mediante recibos de consignación del Banco o a través de transferencias electrónicas. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por cualquier circunstancia, no recibiese el extracto de cuenta en la dirección registrada o éste se extravía, deberá solicitar una copia a EL PROMITENTE VENDEDOR, siendo claro que el no recibir la cuenta no constituirá causa o justificación para no cancelarla, ni será obstáculo para que se causen a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR los correspondientes intereses por mora. El original de la consignación debe conservarla EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), entregando copia de los comprobantes respectivos si así lo solicita EL PROMITENTE VENDEDOR, a la dirección registrada en este Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelará el precio del (los) inmueble(s) con recursos propios provenientes de fuentes lícitas. Se acuerda de manera expresa que no se recibirán pagos en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR, por cuanto éste ni ninguno de sus dependientes o representantes están facultados para recibir pagos de las cuotas pactadas en el negocio, por lo tanto todos los pagos sin excepción se deben realizar a través del sistema de recaudo electrónico indicado en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Ambas partes declaran de común acuerdo que si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no cancelaren las respectivas cuotas que trata la presente cláusula, dentro de los respectivos plazos que se han fijado, deberán pagar al PROMITENTE VENDEDOR un interés de mora a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera, al momento del atraso.

PARÁGRAFO TERCERO. Si el retraso en una o más cuotas fuere superior a sesenta (60) días calendario, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por exigir por última vez el pago o el cumplimiento y satisfacción de las obligaciones, de lo contrario EL PROMITENTE VENDEDOR dará por terminado el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. No se recibirá en pago del precio Cheque de otras plazas. En el evento en que el Banco por alguna razón reciba el cheque de otras plazas, el precio de la comisión bancaria correrá por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO QUINTO. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, u otra causal cualquiera imputable a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago, y además se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

PARÁGRAFO SEXTO. EL PROMITENTE VENDEDOR queda facultado para descontar el valor de la comisión que se haya causado por los pagos efectuados con tarjeta débito y/o crédito y el impuesto de gravamen financiero.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Los pagos que haga EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y demás sumas de dinero a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR estipuladas en esta Promesa, en tanto que los excedentes se abonarán al precio de el (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO OCTAVO. Si el pago del último recurso y/o de los gastos notariales, boleta fiscal y registro, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) lo realiza con cheque de gerencia y/o cheque de cuenta personal, debe efectuar el pago con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de la firma de la escritura y entrega del inmueble, término dentro del cual se verificará que el dinero haya ingresado efectivamente en la cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR, de lo cual dependerá que se pueda suscribir la escritura y perfeccionar la entrega.

CUARTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para ellos se derivan de la Promesa de Compraventa contenida en este documento sin la aceptación expresa y escrita del PROMITENTE VENDEDOR. En el evento de fallecimiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), la cesión de los derechos quedará condicionada al contenido de la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en esta promesa de venta, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

QUINTA. SOLICITUD DE CRÉDITO O TRAMITACIÓN DE CONTRATO DE LEASING. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) conocer las condiciones que la entidad financiera exige para otorgar el crédito y el desembolso correspondiente, y se obliga(n) para con el PROMITENTE VENDEDOR a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, obligación que deberá(n) cumplir en un plazo máximo de ocho (8) días calendario, contados a partir del presente documento y/o comunicación expresa de parte del PROMITENTE VENDEDOR mediante la cual le solicita dar inicio a la solicitud de crédito lo anterior porque EL PROMITENTE VENDEDOR debe hacer las respectivas subrogaciones ante la entidad financiera a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en un plazo prefijado y que la demora en allegar los documentos necesarios, constituye un aumento en los costos financieros a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR, provocados por la demora de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si después de los ocho (8) días de plazo de que se ha hablado anteriormente, llegaren a cumplirse quince (15) días más sin que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), haya(n) allegado y presentado todos los documentos exigidos para el otorgamiento del crédito, el PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de resolver el contrato de promesa de compraventa o exigir su cumplimiento, quedando de esta manera en libertad de vender o prometer en venta el inmueble a que se refiere el presente contrato a cualquier tercero y procederá a devolver los dineros recibidos sin reconocer tasa de interés alguno, dentro de los siguientes sesenta (60) días con deducción previa de la cláusula penal moratoria.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el préstamo anterior no sea concedido a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), o le sea concedido por un valor inferior por causa distinta a su culpa o su dolo, y que ello impida el cumplimiento de la presente promesa, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, por razón de esta promesa sin reconocer tasa de interés alguna en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la fecha de la carta de negación. Si el préstamo no es concedido a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) por presentar malas referencias con el sector financiero el PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, por razón de esta promesa sin reconocer tasa de interés alguna y previa deducción de la Cláusula Penal Moratoria en un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la fecha de la carta negación del respectivo crédito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMITENTE VENDEDOR o un representante suyo podrá colaborar sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en el trámite de los documentos con destino a una Entidad Financiera, lo cual no los exonera ni disminuye la responsabilidad de aquél(los), la cual es exclusivamente de su cargo.

SEXTA. FIRMA DE LA ESCRITURA. La escritura pública de compraventa se otorgará al cumplimiento del término, notaría y hora fijado en el numeral III, literal c, de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de la cuota inicial, b) Se encuentra debidamente legalizado el crédito hipotecario o leasing, c) radicación en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR del paz y salvo financiero emitido por la entidad financiera debidamente diligenciado, d) que EL (LOS) PROMITENTE (S)

COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de los gastos notariales, boleta fiscal y registro y el impuesto predial., e) Suscripción al momento de la firma de la escritura pública de venta del pagaré en blanco con carta de instrucciones que garantiza el monto del crédito pendiente del desembolso. Este plazo puede ser ampliado de común acuerdo por las partes por un término no superior al inicialmente pactado.

SÉPTIMA. ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE(S). EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato dentro del plazo establecido en el numeral III, literal b, de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Se haya firmado por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) la escritura de Venta e Hipoteca b) Se produzca a cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), el correspondiente desembolso del crédito por parte de la entidad financiera. c) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha (n) comprometido pagar al PROMITENTE VENDEDOR, incluyendo los gastos notariales, boleta fiscal y registro. En el caso específico del impuesto predial, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) REEMBOLSARÁ, previamente a la firma de la escritura Pública de compra venta y entrega del inmueble, el valor proporcional al impuesto pagado por el año que le corresponda en relación con el tiempo que ocupara el inmueble durante ese mismo año gravable cancelado ya por el PROMETIENTE VENDEDOR como prerrequisito para formalizar la transferencia del bien.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará dicho inmueble con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entregará a paz y salvo por concepto de pago de impuestos prediales y gravámenes de valorización, siendo de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los impuestos y demás gravámenes que se causen a partir de la fecha de la firma de la escritura, exceptuando el de una eventual valorización que se causare o liquidare a partir de la fecha de aceptación de la oferta de venta, el cual será de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO: SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presenta(n) a recibir el inmueble objeto de esta promesa en la fecha de entrega convenida y se han cumplido todas las condiciones para la entrega relacionadas en esta cláusula, serán de su cargo los servicios públicos y la administración que se causen a partir de la fecha de entrega aun cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se acerque a recibirlo. Las llaves del inmueble quedarán a su disposición en la Obra y se entenderá perfeccionada la entrega del inmueble a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de venta.

PARÁGRAFO TERCERO: La PROMITENTE VENDEDORA queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada de su personal o el de sus proveedores o contratistas, y en general por cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase, con causa justificada, la terminación del proyecto. Se considera fuerza mayor el retraso de las empresas de servicios públicos en la acometida de los correspondientes servicios, no obstante el pago oportuno de tales derechos. En tal caso, el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito, siempre y cuando no sea por culpa de la PARTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que el (los) inmueble (s) prometidos en venta se entregará(n) a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), cuando este(n) provisto de los servicios públicos de energía, gas y acueducto. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de El PROMITENTE VENDEDOR no los hubiere instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de El PROMITENTE VENDEDOR.

OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble que se promete en venta es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona, que se halla libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, limitaciones o desmembraciones dedominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, Servidumbres, patrimonio de familia inembargable, en cuanto a hipotecas se encuentra vigente la constituida sobre el lote en mayor extensión a favor del BANCO -----, mediante escritura pública número ----- debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, la

cual se cancelará parcialmente respecto a este inmueble, previo el pago del precio del mismo.

NOVENA. DESTINACIÓN. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se compromete(n) a destinar el inmueble en forma exclusiva para vivienda, todo de conformidad con lo que sobre el particular establezca el Reglamento de Copropiedad.

DÉCIMA. Que el inmueble vendido, cuenta con todas las obras de urbanismo exigidas por el Municipio, tales como redes de agua, luz, alcantarillado, gas natural, vías pavimentadas y/o en concreto, así como zonas verdes, y también se hará la respectiva acometida interna de teléfono. Los valores correspondientes a la instalación y matrículas definitivas de los servicios públicos de agua, luz y gas, estarán a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL: Se pacta como cláusula penal moratoria por cualquier incumplimiento de las partes la suma establecida en el numeral V de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), sin que sea inconveniente el que se puedan demostrar otros perjuicios, para lo cual, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza (n) desde ahora al PROMITENTE VENDEDOR para el caso en que el (ellos) sea (n) el (los) incumplido (s) descuento (n) el valor de esta cláusula del monto de los dineros entregados a buena cuenta del inmueble que se relaciona en este documento, hasta la fecha del incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Del valor descontado por concepto de cláusula penal, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) podrá imputar el xx% de dicho valor a una nueva compra que realice con EL PROMITENTE VENDEDOR, como pago de la última cuota del nuevo negocio, siempre y cuando la nueva compra la realice en un término de 2 años contados a partir de la fecha en que se dejó sin efecto la promesa de compraventa, sin el reconocimiento de intereses, ni corrección monetaria. Este derecho no podrá cederse.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR apruebe un cambio de ubicación EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asume el valor de un salario mensual vigente, el cual será descontado de los dineros que serán trasladados para la compra del otro inmueble sobre el cual versa el cambio de ubicación.

PARÁGRAFO TERCERO. En caso que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) contrate una reforma sobre el inmueble que se promete vender y luego decida retractarse de la reforma y esta no haya sido ejecutada, se cobrará una multa del xxxxxx (xx%) del valor de la reforma. En caso de haber sido ejecutada de forma total o parcial no se hará devolución de los dineros pagados para cancelar la obra contratada, lo cual acepta EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO CUARTO. Si obtenida la aprobación del crédito, el desembolso del mismo no se perfecciona porque alteró negativamente la capacidad de endeudamiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y la escritura pública de compra venta e hipoteca se ha suscrito, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asume(n) el pago de intereses de plazo a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de firma de la escritura pública de venta, hasta la fecha en que el desembolso se perfeccione. Si pasados 30 días hábiles desde la fecha de la escritura y no se obtiene el desembolso por la razón antes expuesta, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) acepta(n) la rescisión del contrato de venta para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, sin reconocer tasa de interés alguna y previa deducción de la Cláusula Penal Moratoria en un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la rescisión del contrato de venta.

DÉCIMA SEGUNDA. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en el evento de que el(los) inmuebles(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectados a vivienda familiar, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA TERCERA. Los Gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa tales como: derechos notariales, de registro y boleta fiscal correrán por partes iguales entre los contratantes. Los gastos que ocasione la escritura de hipoteca, tales como derechos notariales, de registro, boleta fiscal, impuesto del valor agregado, los honorarios del perito, el abogado, timbre del pagare, constitución afectación a vivienda familiar, correrá en su totalidad por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

DÉCIMA CUARTA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran finalmente que conocen la localización, características y especificaciones del inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa, por haber sido suficientemente ilustrados al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño tanto del conjunto como de la unidad de vivienda, reconociendo que el proyecto puede sufrir variaciones en su modulación, construcción y diseño, las cuales acepta(n) desde ya con la firma de la presente promesa de compraventa.

DÉCIMA QUINTA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) SOBRE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. Por medio de este documento, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, obrando en este documento como EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizo en forma expresa y libre de todo apremio, al PROMITENTE VENDEDOR, a dar tratamiento a mis datos personales a efecto de: a) El desarrollo de su objeto social principal y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse a ellos, la atención de mis solicitudes, la construcción y entrega del respectivo inmueble sujeto al negocio jurídico de compraventa, efectuar la tradición del inmueble objeto de la compraventa -Titulo-, entre otros. b) La estructuración de ofertas comerciales, y la remisión de información comercial sobre productos y/o servicios a través de los canales o medios que EL PROMITENTE VENDEDOR., establezca para tal fin u objeto c) La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas-Ley 190 de 1995, especialmente el artículo 43 Ley 1121 de 2006 y Ley 599 de 2000 (Nuevo Código Penal) Capítulo Quinto Lavado de Activos-. d) La remisión de mi información a las entidades financieras que financian el proyecto sobre el cual versa esta promesa de compraventa. e) Tercerizar la gestión de cobro de la cartera de los proyectos en venta y del proceso de trámite. f) Verificación de mi historial crediticio. g) Informarme sobre sus políticas contables y financieras o de pagos. La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del PROMITENTE VENDEDOR y/o a quien éste contrate para el ejercicio de los mismos, o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título. en relación con los productos o servicios de los que soy titular. Así mismo a los terceros con quien EL PROMITENTE VENDEDOR, establezca alianzas comerciales, financieras o negociaciones, etcétera, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios en el área de la construcción, que puedan ser de su interés o del cliente. Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada directamente por su titular EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y cuando no exista ningún tipo de relación con EL PROMITENTE VENDEDOR., o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización. La autorización incluye todo lo relacionado con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, y comercial dentro de la ejecución y perfeccionamiento de los actos jurídicos de compraventa y perfeccionamiento del mismo. Así mismo, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable y expresa al PROMITENTE VENDEDOR., para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.

En constancia de lo anterior, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** firman en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio, el día señalado en el Numeral III, literal a. de la Parte I de este documento (Términos de Referencia). Las Partes manifiestan que esta Promesa de Compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos a partir de la fecha de firma de la presente Promesa, salvo los contenidos en la oferta de venta los cuales hacen parte integral del presente contrato. Las modificaciones que no consten por escrito se tendrán por no válidas. Las Partes dejan claro que se señala como domicilio contractual la ciudad de xxxx.

EL PROMITENTE VENDEDOR

CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

— NOTARÍA XXXXXXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.—

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA Y LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE-----

OTORGANTES:-----

CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.-----

«COMPRADOR1»-----

«COMPRADOR2»-----

INMUEBLE: APARTAMENTO «APARTAMENTO» Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEO «PARQUEO1», QUE FORMAN PARTE DEL xxxxxxxc LA SCALA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA AC 170 69-47, DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.-----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50N-«MatriculaApto».-----

CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES): XXXXXXXXXXXX EN MAYOR EXTENSION-----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a

de dos mil XXXXXX(201X), ante mí,

NOTARIA XXXXXXXXX (XX) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos: -----

----- SECCIÓN PRIMERA: -----

----- COMPRAVENTA -----

Compareció: XXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecina de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.437.739 expedida en la ciudad de Bogotá, D.C., quien obra en calidad de APODERADA de la Sociedad que gira bajo la razón social **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S** con NIT. **890.211.777-9**, debidamente facultada mediante poder otorgado por el Representante Legal en los términos establecidos en la Escritura Pública número mil setecientos noventa y ocho (1.798) de fecha trece (13) de abril de dos mil nueve (2009) de la

Notaría Tercera (3ª) de Bucaramanga, tal como se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., en el cual aparece inscrita la citada escritura, documentos que se entregan para su protocolización con este instrumento, que para los efectos de este contrato se denominará **LA SOCIEDAD VENDEDORA** por una parte y por la otra «**COMPRADOR1**» y «**COMPRADOR2**», mayor(es) de edad, domiciliado(a,s) en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) «**IdentComprador1**» y «**IdentComprador2**», expedida(s) en «**LugarExpldenComprador1**» y «**LugarExpldenComprador2**» respectivamente, de estado civil «**EstadoCivilCompradores**», quien(es) obra(n) en nombre propio, y quien (es) en adelante se denominará(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, y manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA. OBJETO. LA SOCIEDAD VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, y éste(a)(os) adquiere(n) al mismo título, en las siguientes proporciones: «**COMPRADOR1**» el «**PorcentajeComprador1**» y «**COMPRADOR2**» el «**PorcentajeComprador2**», el derecho de dominio y la posesión que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEO «PARQUEO1», QUE FORMAN PARTE DE LA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX LA SCALA UBICADA EN LA AC 170 69 31 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., la cual está construida en el LOTE, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N - 20864440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

-----**LINDEROS ESPECIALES:**-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-«MatriculaApto»**, y el registro catastral número **XXXXXXXXXXXX EN MAYOR EXTENSIÓN PARÁGRAFO PRIMERO**. No obstante la mención del área de los inmuebles anteriormente descritos y de la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas

aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO. El(los) apartamento(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

SEGUNDA. La enajenación de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de **LA XXXXXX LA SCALA**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en los términos de la Ley. El Reglamento de Propiedad Horizontal de la agrupación estará contenido en escritura pública () de fecha (XXXX), otorgado en la XXXXXX (XX) del círculo de Bogotá, debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria número 50N - 20864440, el cual **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer, comprender y aceptar.-----

TERCERA. TRADICION. LA SOCIEDAD VENDEDORA es actualmente propietaria de los inmuebles que conforman la **DE xxxxxxx LA SCALA BAVIERA** por haberlos adquirido así:

Que el lote de terreno denominado **LOTE NÚMERO DOS (2)**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N - 20864440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, fue adquirido por la sociedad **CONSTRUCCIONES MARVAL LIMITADA.**, identificada con Nit 890.211.777-9, por compra realizada a la sociedad **BAVARIA S.A.** Nit. 860.005.224-6, en los términos de la escritura pública número cuatro mil ciento seis (4.106) del trece (13) de diciembre de dos mil siete (2007) otorgada en la notaría once (11) de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C. al folio de matrícula inmobiliaria número 50N - 20864440

PARAGRAFO PRIMERO: El proyecto se construye a sus expensas en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados en la XXXXXXXXXX xpedita por la Curaduría XXXXXXXXX de Bogotá D.C., que concedió Licencia de Construcción para obra nueva y cerramiento de la agrupación.

CUARTA. LA SOCIEDAD VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) que vende(n) por medio de este contrato y que tiene el dominio y la

posesión tranquila de él(los); y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó. -----

PARÁGRAFO: No obstante que en los folios de matrícula inmobiliaria individuales no aparece inscrita, todos los inmuebles que forman parte de **DE LA XXXXXXXXXXXXX**, se encuentran afectados con **SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA**, a favor de **CODENSA S.A. E.S.P.** En cuanto a hipotecas, soporta una constituida en mayor extensión a favor de **XXXXX** constituida por **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** mediante escritura pública número ----- () de fecha () de diciembre de dos () otorgada en la Notaría **XXXXXXXX (XX)** del Círculo de Bogotá, debidamente registrada, la cual se liberará en lo que se refiere a el(los) inmueble(s) objeto de compraventa en este mismo instrumento público.

QUINTA. SANEAMIENTO.- Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** responderá por la evicción y por los vicios ocultos que eventualmente lleguen a presentarse en los inmuebles objeto de esta compraventa, en los casos en que la ley le obligue.-----

PARAGRAFO.- LA SOCIEDAD VENDEDORA no responderá por ninguna modificación que realice(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR (A,ES)** en las unidades privadas ni en los bienes comunes.-----

Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**.-----

SEXTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) 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 responderá la sociedad **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** como Garantía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011 el cual señala que para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.-----

SÉPTIMA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Que el precio de esta compraventa lo han acordado las partes en la suma total de: «**VALOR VENTA LETRAS**» («**ValorVentaNum**»)

MONEDA CORRIENTE, que **EL(LA,LOS) COMPRADOR (A,ES)** pagará(n) así: --

a) La suma de «**VALORRECURSOSLETRAS**» («**ValorRecursosNum**») **MONEDA CORRIENTE**, que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara tener recibida de **EL(LA,LOS) COMPRADOR (A,ES)** a satisfacción; -----

OCTAVA. PAGO IMPUESTOS DISTRITALES. Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha pagado y declarado los impuestos predial y complementarios que afecten los inmuebles que se enajenan correspondientes al presente año fiscal, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989; las contribuciones por valorización que eventualmente puedan afectar los bienes, así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con los inmuebles que se transfieren en venta y que se decreten, causen o liquiden con posterioridad a la firma de la Escritura Pública, quedan de cargo exclusivo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARAGRAFO: LA SOCIEDAD VENDEDORA radicó ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles que se enajenan. -----

NOVENA.- PAGO SERVICIOS PÚBLICOS. Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha pagado a las respectivas empresas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, D.C., gas natural y telefonía, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa desde el momento de la entrega. -----

El aparato telefónico corre por cuenta de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. En ningún caso **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y recolección de basuras y teléfono. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: De acuerdo a la ley 142 y 143 de 1.994, el cobro por conexión de energía eléctrica, será cancelada por **EL (LA, LAS, LOS) COMPRADOR (A,AS,ES)**. -----

DECIMA. ENTREGA. En la fecha **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha hecho entrega real y material a satisfacción a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** mediante acta suscrita por las partes donde consta el estado de los inmuebles recibidos, de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. -----

LA SOCIEDAD VENDEDORA entrega dicho inmueble, con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entrega a paz y salvo por concepto de pago del impuesto predial y gravámenes de valorización hasta la fecha del presente instrumento.- -----

DECIMA PRIMERA. ENTREGA ZONAS COMUNES: LA SOCIEDAD VENDEDORA entregará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal **DE LA AGRUPACION BAVIERA**, con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados. -----

PARÁGRAFO: Los bienes comunes de uso y goce general **DE LA AGRUPACION BAVIERA**, se entregaran a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. -----

DÉCIMA SEGUNDA: Radicación.- LA SOCIEDAD VENDEDORA radicó ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaria Distrital de Hábitat, con el No. XXXXXXXXXXXX la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la Ley 962 del 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012 y su Decreto Reglamentario 2180 del 29 de junio del 2006.

XX
XX

DÉCIMA TERCERA.: GASTOS. Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que de cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura

de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**.-----

PARÁGRAFO. Estos gastos no hacen parte del precio de el(los) inmueble(s) y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. -----

DECIMA CUARTA: CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA. LA SOCIEDAD VENDEDORA declara que con la suscripción del presente instrumento da cumplimiento a la promesa de compraventa celebrada entre **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.**, y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con lo cual se da cumplimiento pleno, total y definitivo a la obligación de hacer contenida en la misma.-----

COMPARECE NUEVAMENTE: «**COMPRADOR1**» y «**COMPRADOR2**», de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado **EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)**, manifestó(aron):

a) Que acepta(n) la venta de los inmuebles determinados en el punto primero anterior, en las condiciones estipuladas en esta escritura, los cuales declaran tener recibidos materialmente a su entera satisfacción, así como los bienes comunes esenciales para el uso y goce de sus inmuebles privados.-----

b) Que ha(n) examinado cuidadosamente las áreas y bienes de uso común **DE LA XXXXXX LA SCALA**, lo mismo que los equipos y accesorios de que está dotada dicha agrupación;

c) Que igualmente acepta las restantes declaraciones de voluntad emitidas en esta escritura por el representante de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**; -----

d) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus reformas **DE LA XXXX SCALA** y en consecuencia se obliga(n) a cumplir fielmente sus disposiciones.

DECLARACIONES E INDAGACIONES:-----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1996 Y 854 DE 2003): -----

El Notario indagó a **EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) manifestó (aron) bajo la gravedad del juramento: -----

*Se adquiere la totalidad -----SI NO
----- (X) ()

* Existe matrimonio o unión marital de hecho, por más de 2 años. -----SI NO
----- () ()

* Se destinará a la habitación de la familia -----SI NO
----- () ()

* Posee(n) otro afectado -----SI NO
----- () ()

El inmueble que se adquiere () queda afectado a vivienda familiar,

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA, LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ---

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de esta escritura y los dineros para su adquisición, no provienen directa o indirectamente de actividades ilícitas contempladas en la Ley. -----

NOTA 2: CONSTANCIA DE EL (LA)(LOS) INTERESADO(A)(S) Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. EL (LA)(LOS) COMPARECIENTE(S) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad; declara(n) que toda(s) la(s) información(es) consignada(s) en la presente escritura es(son) correcta(s), en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **EL (LA)(LOS) COMPARECIENTE(S).** -----

NOTA 3: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina correspondiente dentro del término perentorio: Para la **venta de dos (2)** meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento público, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, siguientes al otorgamiento de este instrumento. -----

NOTA 4: COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994): -----

**1. FORMULARIO SUGERIDO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NÚMERO
No. de referencia del recaudo XXXXXXXXX -----**

DIRECCIÓN: -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: XXXXXXXXXX -----

CÉDULA CATASTRAL: XXXXXXXXXXXX -----

AUTOAVALÚO \$ -----

FECHA DE PAGO: -----

BANCO: -----

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - Instituto Desarrollo Urbano - Dirección Técnica de Apoyo a La Valorización -Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente. -----

PIN DE SEGURIDAD: [REDACTED] -----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL -----

Dirección del Predio: [REDACTED] -----

Matrícula Inmobiliaria: [REDACTED] -----

Cédula Catastral: SIN -----

CHIP: [REDACTED] -----

Fecha de Expedición: «FechaExpedicionApto» -----

Fecha de Vencimiento «FechaVencimientoApto» -----

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización.-----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987- "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente."--

Consecutivo No.: [REDACTED] -----

3.- CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL. -----

Número de Matrícula Inmobiliaria: XXXXXXXXX -----

Referencia Catastral: XXXXXXXXXX -----

Cédula Catastral: XXXXXXXXXXXX -----

Nº Consulta: -----

Fecha: -----

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2014	X		\$ 0		X

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la administración, situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.-----

Válido para insertar en el protocolo Notarial. -----

www.vur.gov.co.-----

BOGOTA D.C. -----

4. Se hace constar que de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 3 de agosto de 2001, art. 29 se exigió el paz y salvo por concepto de administración del conjunto del cual hace parte el inmueble objeto del contrato contenido en esta escritura. LA ENTIDAD VENDEDORA manifiesta que por tratarse de una edificación nueva de propiedad horizontal no presenta paz y salvo de administración, por cuanto a la fecha del otorgamiento de esta escritura pública no existe consejo de administración ni se están causando expensas de administración. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leída la presente escritura pública por **EL (LA)(LOS) COMPARECIENTE(S)** y advertido(a)(s) de la formalidad de su correspondiente registro dentro del término legal la halló(aron) conforme con sus intenciones, la aprobó(aron) en todas sus partes y la firmó(aron) junto con el suscrito Notario quien da Fe y la autoriza. -----

Se tomó(aron) firma(s) en fecha(s) posterior(es) de conformidad con el artículo 9º del Decreto
XXXXXX

Se utilizaron las hojas notariales Nos. -----

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARÍA XXXXXXXXXXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

EN REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S

«COMPRADOR1»

C.C. No.

Dirección:

Teléfono:

Estado civil:

Correo electrónico:

Actividad Económica:

«COMPRADOR2»

C.C. No.

Dirección:

Teléfono:

Estado civil:

Correo electrónico:

Actividad Económica:



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS CONJUNTO RESIDENCIAL SAJONIA

Entre los suscritos: (i) **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil setecientos noventa y cuatro (3.794) del veintisiete (27) de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría Cuarta (4) del Círculo Notarial de Bucaramanga, la cual mediante Escritura Pública número seis mil novecientos sesenta y tres (6.963) del veintidós (22) de diciembre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría Tercera (3) del Círculo Notarial de Bucaramanga, debidamente inscrita el veintinueve (29) de diciembre de dos mil ocho (2008) bajo el Número 78369 del Libro IX, se transformó en Sociedad Anónima, identificada con NIT. 890.211.777-9, representada en el presente CONTRATO por **CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.280.360, quien actúa en calidad de Apoderado General en virtud del Poder General conferido mediante Escritura Pública número mil quinientos treinta y cinco (1.535) del catorce (14) de abril de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría Tercera (3) del Círculo Notarial del Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta como Anexo No. 1, y quien para los efectos del presente CONTRATO se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, y de otra parte; (ii) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., representada en el presente CONTRATO por **CRISTINA IRAGORRI VALENCIA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.778.325, quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta como Anexo No. 2, y quien para los efectos del presente CONTRATO se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar de manera libre y espontánea el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** en adelante el CONTRATO, el cual se rige de manera general por la Ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

DECLARACIONES

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara a través de su Representante Legal:

1. Que es una persona jurídica constituida conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que goza de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este CONTRATO de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente CONTRATO no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que su Representante Legal cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente CONTRATO, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente CONTRATO.
5. Que conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
6. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente CONTRATO, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
7. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el presente CONTRATO, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
8. Que fue advertido del deber de informar a la FIDUCIARIA inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
9. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente CONTRATO, la suficiente información por parte de la FIDUCIARIA sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos



del presente CONTRATO.

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, adelantará por su cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO RESIDENCIAL SAJONIA, en adelante el PROYECTO, a desarrollarse en el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-20864440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte.

SEGUNDA: Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se encuentra en proceso de obtención ante las autoridades competentes, de la RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA y la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Este trámite se adelantará con el fin de obtener las licencias y protocolizar en un futuro los contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

TERCERA: Que teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan personas naturales o jurídicas interesadas en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado PROYECTO, en adelante los CLIENTES, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha solicitado a la FIDUCIARIA el recaudo y la administración de los dineros provenientes de la promoción y comercialización del PROYECTO, para que los CLIENTES se vinculen con la FIDUCIARIA y ésta reciba y administre las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades inmobiliarias, a través de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con la finalidad de que cumplidas las condiciones más adelante señaladas, dichas sumas sean entregadas al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, quien las destinará a la construcción del mismo.

CUARTA: Que para la vinculación de los CLIENTES, la FIDUCIARIA cuenta con la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., en virtud del contrato de uso de red que tiene suscrito con dicho Banco.

QUINTA: Que adicional a la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., la FIDUCIARIA, de acuerdo con las necesidades del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, permite que parte del proceso de vinculación de los CLIENTES lo lleve a cabo este último.

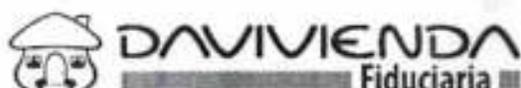
SEXTA: Que para adelantar parte del proceso de vinculación de los CLIENTES de que trata la consideración anterior, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha decidido usar la herramienta de Portal Empresarial del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta su calidad de cliente con éste último.

SÉPTIMA: Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, para adelantar el referido proceso de vinculación, lo hará como colaboradora de la FIDUCIARIA, y no como cliente del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta que es la FIDUCIARIA quien tiene suscrito el contrato de uso de red con dicho Banco.

OCTAVA: Que en virtud de lo anterior, la entrega de los recursos indicados en el presente CONTRATO estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cumpla con las condiciones más adelante señaladas. De no hacerlo, la FIDUCIARIA restituirá a los CLIENTES los dineros entregados por estos junto con los rendimientos que se hubiesen generado.

NOVENA: La FIDUCIARIA no tiene ni tendrá participación alguna con la construcción, comercialización, venta o supervisión del PROYECTO y su actividad durante el desarrollo del presente CONTRATO y durante la etapa de preventas, se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los CLIENTES. De conformidad con la Ley 1.796 de 2016, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será el único responsable de las obligaciones del "Enajenador" de que trata la mencionada Ley, y por ende responderá por las gestiones de construcción, comercialización, venta y supervisión del PROYECTO.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y FIDUCIARIA,



celebran el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS, que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES: Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

CLIENTES: Son las personas naturales o jurídicas que suscriben ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

CONSTRUCTORA: Es la sociedad CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

CONTRATO DE ENCARGO O CONTRATO: Es el presente CONTRATO celebrado entre la FIDUCIARIA y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin separar las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO.

ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: Es la misma CONSTRUCTORA.

ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: Son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una (1) unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan los requisitos establecidos para este efecto.

FIDUCIARIA: Es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR: Es el vehículo mediante el cual la FIDUCIARIA realiza la administración colectiva de los recursos líquidos y su principal objeto es el crecimiento de capital por acumulación de rendimientos diarios, integrado por un número plural de personas determinables.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Es el acto por medio del cual se concede autorización al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito.

LOTE: Es el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-20864440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte, inmueble sobre el cual el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR desarrollará el PROYECTO.

PUNTO DE EQUILIBRIO: Es el momento en el cual se infiere que el PROYECTO puede llevarse a cabo en su totalidad y que los pasivos contraídos por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR serán cancelados. El punto de equilibrio es el establecido por el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y deberá ser certificado por su Contador Público.

PROYECTO: Por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el LOTE, con sujeción a la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO es por cuenta exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: Es la radicación que adelanta el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, vendedor de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los



inmuebles en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006 y el Decreto 1.077 de 2015.

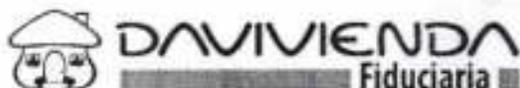
SEGUNDA.- OBJETO: El objeto del presente CONTRATO consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante de la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto 2.180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y por el Decreto 1.077 de 2015 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha del término de duración de cada una de las Etapas, o sus prórrogas si las hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "*Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda*".
2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO.
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas el cual ha sido determinado de la siguiente manera:
 - a. Equivalente al cuarenta por ciento (40%) del total de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, es decir, doscientas dos (202) unidades inmobiliarias de las quinientas seis (506) que lo conforman.
 - b. Equivalente y de manera independiente, al número de unidades inmobiliarias establecido en cada una de las Etapas del PROYECTO así:
 - Etapa Uno (1): Corresponde al cuarenta por ciento (40%) de las unidades inmobiliarias, es decir, setenta (70) de las ciento setenta y seis (176) que la conforman.
 - Etapa Dos (2): Corresponde al cuarenta por ciento (40%) de las unidades inmobiliarias, es decir, ciento treinta y dos (132) de las trescientas treinta (330) que la conforman.

Lo anterior deberá ser certificado por el Representante Legal y el Contador Público del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO. En el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA una certificación, suscrita por el Representante Legal y el Contador Público sobre el origen de los recursos, así como sus Estados Financieros.
5. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.



6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior al plazo estipulado como duración de este CONTRATO, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud del mismo deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que vencido el plazo del presente CONTRATO y su prórroga si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informar a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos, junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de solicitud ante la FIDUCIARIA por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR las condiciones antes mencionadas, este último atenderá directamente tal desistimiento.

PARÁGRAFO CUARTO: Si de la revisión de los documentos de que trata el Numeral Sexto (6°) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en un plazo no mayor a quince (15) días calendario a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Cuarta (Duración) del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO QUINTO: Una vez se evidencie que se cumplieron las condiciones aquí señaladas, la FIDUCIARIA realizará el desembolso al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de la totalidad de los recursos recibidos de parte de los CLIENTES asociados al PROYECTO, quedando aquel como responsable frente a los CLIENTES y a terceros.

TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: Para que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación de la unidad inmobiliaria, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Que el CLIENTE haya constituido un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA.
2. Que el CLIENTE cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR la cual hace parte integral del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el CLIENTE incumpla en plan de pagos, éste podrá si así lo indica el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.



PARÁGRAFO SEGUNDO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar que los CLIENTES deberán completar el proceso de vinculación con la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria, para lo cual estos entregarán la totalidad de los documentos solicitados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de manera oportuna con el fin de culminar el proceso de vinculación en el plazo anteriormente citado. En el evento que el proceso de vinculación de los CLIENTES no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que estos desisten de la separación de la unidad inmobiliaria objeto de negociación y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR estará facultado para disponer de la unidad inmobiliaria a favor de nuevos clientes interesados en la misma.

PARÁGRAFO TERCERO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a realizar todas las actuaciones necesarias y que de él dependan para que se realice la vinculación de los CLIENTES (diligenciado en su integridad el formulario *Nos interesa Conocerla*, realizado la entrevista y adjuntados los soportes exigidos) dentro del término antes señalado. No obstante lo anterior, en el evento en que no se logre la vinculación de los potenciales CLIENTES, la devolución de los recursos producto de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria de aquellos potenciales CLIENTES que no culminaron el proceso de vinculación, será realizada por la FIDUCIARIA a estos.

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: Los recursos entregados a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente CONTRATO. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar, las características y condiciones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este CONTRATO.

La información relacionada con el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el sitio web www.fidudavivienda.com, para su consulta.

QUINTA.- CLÁUSULA PENAL: Será la señalada en el Numeral Sexto (6°) de la carátula del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la cual será acordada directamente entre el CLIENTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sin intervención alguna de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: Se reitera que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación del valor o de los porcentajes de la cláusula penal.

SEXTA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Celebrar con los CLIENTES los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a fin de separar y adquirir posteriormente una (1) unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO.
2. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO.
3. Llevar la contabilidad en la forma establecida para este efecto y de conformidad con la normatividad vigente.
4. Devolver al potencial CLIENTE los recursos recaudados correspondientes al primer (1) recaudo para la separación de la unidad inmobiliaria, en el evento en que pasados tres (3) días hábiles siguientes al ingreso de los mismos a la cuenta bancaria destinada para tal fin, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya remitido la información solicitada por la FIDUCIARIA para la vinculación del potencial CLIENTE e identificación de los recursos.
5. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los dineros administrados.
6. Elegir y autorizar el abogado que adelantará el estudio de títulos necesario para determinar la viabilidad para el



- desarrollo del PROYECTO en el LOTE.
7. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la Cláusula Décima Octava (Rendición de Cuentas) del presente CONTRATO.
 8. Presentar a los CLIENTES informes semestrales conforme a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, incluyendo la duración del presente CONTRATO y las prórrogas del mismo si las llegare a haber.
 9. Remitir copia del presente CONTRATO a los CLIENTES al correo electrónico registrado, una vez perfeccionados los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, es decir, surtido el proceso de vinculación y entregados los primeros recursos de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES.

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

1. Exigir al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Abstenerse de recibir recursos de los CLIENTES en el evento en que los mismos se encuentren en Listas de Cautela.
4. Descontar de las sumas a desembolsar, el valor de las comisiones fiduciarias adeudadas.
5. Los demás reconocidos por la Ley o en el presente CONTRATO.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO que se presenten durante la etapa de preventas correspondientes a ajustes o requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, para que en el evento en que los CLIENTES no estén de acuerdo con dichas modificaciones puedan desistir de su vinculación, sin que esto genere ningún tipo de sanción ni penalidad para los CLIENTES y remitir certificación a la FIDUCIARIA frente a que se presentó oportunamente dicha información a todos los CLIENTES.
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la carátula del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y suscribir un otrosí con estos últimos en constancia de aceptación de los cambios efectuados.
3. Informar a los CLIENTES que se trata de un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
4. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del presente CONTRATO y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros del presente CONTRATO, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) de este Contrato, o que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian.
5. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES.
6. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el Numeral 4 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.
7. Realizar las gestiones y trámites necesarios para la vinculación de los potenciales CLIENTES.
8. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado



- de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA.
9. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y los CLIENTES.
 10. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción de cada una de las Etapas del PROYECTO.
 11. Indicar a los CLIENTES que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
 12. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR adelante para promocionar el PROYECTO.
 13. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de las unidades inmobiliarias de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de las mismas a través de la constitución de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
 14. Suscribir los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, por medio de los funcionarios que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya facultado para tal efecto. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete con la FIDUCIARIA a que los mencionados ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS sólo podrán ser suscritos por las personas debidamente habilitadas para ello.
 15. Entregar a la FIDUCIARIA dentro del término de duración del presente CONTRATO, el estudio de títulos elaborado por el abogado autorizado por la FIDUCIARIA.
 16. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del Patrimonio Autónomo para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO.
 17. Suministrar a los CLIENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor.
 18. Ser responsable ante los CLIENTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en el Numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1.796 de 2016, en concordancia, con la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios.
 19. Remitir a la FIDUCIARIA los soportes, documentos e información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los CLIENTES.
 20. Remitir a los CLIENTES una comunicación informando las prórrogas a realizar al presente CONTRATO, en el evento que las llegare a haber y las razones que dieron lugar a ellas, para que estos últimos, dentro del término establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, manifiesten su intención de continuar o desistir del negocio.
 21. Remitir a la FIDUCIARIA, previo a cualquier suscripción de prórrogas, en el evento que las llegare a haber, una certificación suscrita por su Representante Legal en donde informe los términos de las comunicaciones señaladas en el Numeral precedente y que se ha informado a todos los CLIENTES vinculados al PROYECTO.

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones.
2. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido sobre el particular en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Los demás reconocidos por la Ley o en el presente CONTRATO.

OCTAVA.- BIENES: Los bienes que conforman el presente CONTRATO son:

1. Los recursos entregados por los CLIENTES, los cuales serán invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por la FIDUCIARIA. Para que estos recursos sean recibidos, los CLIENTES deberán ser aceptados por la FIDUCIARIA con arreglo a sus procedimientos de vinculación y verificación de procedencia y



origen lícito de fondos.

Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR hasta tanto se evidencien las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO.

2. Los rendimientos que se generen por la administración de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, que estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente CONTRATO. No obstante, la FIDUCIARIA no garantiza rendimientos sobre los recursos administrados. En el evento en que no se acredite por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR el cumplimiento de las condiciones establecidas dentro del término establecido para este efecto, los rendimientos generados serán entregados a los CLIENTES junto con las sumas por ellos entregadas.

NOVENA.- RECEPCIÓN DE CUOTAS: La recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos, será realizada por la FIDUCIARIA en los canales que ella determine para tal efecto.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

DÉCIMA.- ENTREGA DE DINEROS: Los dineros objeto del ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, en la forma como se indicó en la Cláusula Segunda (Objeto) de presente CONTRATO, previas las deducciones de las comisiones fiduciarias pactadas en el mismo que se encuentren pendientes de pago.

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente CONTRATO o para la defensa de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través del informe periódico final el acaecimiento de las condiciones para el desembolso de los recursos o su incumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los rendimientos que se generen por la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR no serán imputables al precio de unidades inmobiliarias y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR los registrará como costos del PROYECTO.

DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD: Las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente CONTRATO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En consecuencia, se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades inmobiliarias que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente CONTRATO.

PARÁGRAFO: ADVERTENCIA.- En los eventos que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no remita en los tiempos establecidos la información de los CLIENTES para la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR o que los CLIENTES informen desconocer el procedimiento de recaudo de los recursos previo a la inversión de los mismos será responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a los CLIENTES.

Así mismo, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES ni ante el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza



rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR. Así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en los casos en que se evidencie que éste último cumplió las condiciones enunciadas en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS: En los avisos publicitarios que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR por su propia cuenta para promocionar el PROYECTO, en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los CLIENTES, es un ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
2. La siguiente leyenda: "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO."
3. Por otra parte, deberá anotarse que "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA".

PARÁGRAFO PRIMERO: En la publicidad y promoción que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la FIDUCIARIA; no pueden aparecer expresiones tales como "con el respaldo de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A." o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hará parte integral del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a indemnizar a la FIDUCIARIA por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No. 029 de 2014.

DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer (1º) ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS esta comisión fiduciaria se cobrará de la siguiente manera:

1. Para el mes de la apertura del primer (1º) ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, la comisión fiduciaria de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.
2. Para los siguientes meses y durante la vigencia del presente CONTRATO, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: A estas comisiones fiduciarias se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico recepcionfacturasexp@marval.com.co las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR notificará el cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con diez (10) días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta



modificación no dará lugar a la suscripción de un Otro sí al presente CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO: Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente CONTRATO, será cobrada en forma independiente, y la comisión fiduciaria respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de retardo en el pago de las comisiones fiduciarias anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley.

DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: El término de duración del presente CONTRATO será de cuarenta y ocho (48) meses por cada Etapa de manera independiente. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

→ 30/08/2025 (vigente) -
Para la Etapa Uno (1), la duración se contará a partir de la suscripción del presente CONTRATO y para la Etapa Dos (2) la duración será contada a partir de la fecha indicada en la comunicación remitida por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR como fecha de iniciación de las preventas de la Etapa Dos (2) del PROYECTO. Dicha notificación deberá ser entregada a la FIDUCIARIA por lo menos con tres (3) días hábiles de antelación al inicio de ventas de la Etapa Dos (2) del PROYECTO.

DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente CONTRATO terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
3. Por disolución de la FIDUCIARIA.
4. Por vencimiento del término estipulado.
5. Por incumplimiento del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos.
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
7. Por no haberse realizado la apertura de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente CONTRATO.
8. Por mutuo acuerdo entre las partes.

DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA SARLAFT: En el evento en que una vez firmado el presente CONTRATO, se establezca que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el presente CONTRATO, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a: (i) Mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma y (ii) Autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes.

PARÁGRAFO: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de conocimiento de CLIENTES y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los mismos en los siguientes casos:

1. Cuando se evidencie que estos han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las



- personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.
2. En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.
 3. Cuando se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial.

En los anteriores casos, los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos CLIENTES que previamente habían sido vinculados.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA FATCA - CRS: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR manifiesta que a través del presente CONTRATO se le está informando por parte de la FIDUCIARIA, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las Resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la FIDUCIARIA que en cumplimiento de dichos acuerdos y las resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado. Adicionalmente, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a informar inmediatamente a la FIDUCIARIA, cualquier cambio de circunstancias en la información.

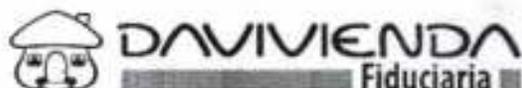
Así mismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos Interesa Conocerlo cuéntenos de usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la Ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person" o impactado por la Ley CRS por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente CONTRATO. En el evento que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" o sea impactada por la Ley CRS, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA realizará la debida diligencia y proceso de conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o desvincular al CLIENTE

DÉCIMA OCTAVA.- RENDICIÓN DE CUENTAS: La FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN: A la terminación del presente CONTRATO y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscribe y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

VIGÉSIMA.- REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE BANCOS DE DATOS: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos,



toda la información referente a su comportamiento como cliente de la FIDUCIARIA y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente CONTRATO. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR con el sistema financiero.

PARÁGRAFO PRIMERO: AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES.- El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente CONTRATO, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) Evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares; y (iii) Desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1.266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que la ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1.266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan, deberá interponerlos directamente ante la FIDUCIARIA. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o considere que han sido atendidos desfavorablemente, podrá si lo considera pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA PRIMERA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación del presente CONTRATO serán resueltas en primer término mediante mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por fax o por telegrama o de cualquier otra forma a los números de fax o direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días deberán acudir a un centro de conciliación para resolver el conflicto. En caso de fracasar los anteriores mecanismos, las diferencias serán resueltas a través de: (i) Justicia ordinaria o (ii) Por un árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. a solicitud de cualquiera de las partes. El árbitro decidirá en Derecho.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- INFORMACIÓN DE RIESGOS: En cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la FIDUCIARIA ha advertido al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los contratos de fiducia, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente CONTRATO. De igual forma, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al negocio, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la FIDUCIARIA para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la FIDUCIARIA realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente CONTRATO.

Así mismo, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

VIGÉSIMA TERCERA.- MÉRITO EJECUTIVO: Las partes acuerdan que el presente CONTRATO presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones fiduciarias o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.



VIGÉSIMA CUARTA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente CONTRATO, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO, quien atenderá tales reclamaciones en la Calle 64 No 3 B - 90 Oficina 201 en Bogotá D.C., o por los correos electrónicos: defensoria@skol-serna.net o defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA QUINTA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

- El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en Avenida Calle 26 No. 69 A - 51 Torre B Piso 4°, Bogotá D.C.
- La FIDUCIARIA en Avenida El Dorado No. 68 B - 85 Piso 2°, Bogotá D.C.

VIGÉSIMA SEXTA.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1.474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1.778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DECLARACIÓN: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que conoce y acepta el contenido de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, contrato de adhesión sujeto a revisión y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio 2021086295-002-000, en especial frente a las obligaciones y derechos que de dicho documento surgen para el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click.

VIGÉSIMA OCTAVA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente CONTRATO, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente CONTRATO y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

VIGÉSIMA NOVENA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente CONTRATO, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de



creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

TRIGÉSIMA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente CONTRATO el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este CONTRATO, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:

CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.
CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ
Apoderado General

DocuSigned by:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.
CRISTINA IRAGORRI VALENCIA
Representante Legal Suplente

DS
JRC

DS
ABM LR

Vigencia (pg. 11)

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 8FF09746AFF54F8A9908FAC19A11FD9E

Estado: Completado

Asunto: Aplicar DocuSign a: CEFIARP - Proyecto Conjunto Residencial Sajonia (Versión Firmas).pdf

Sobre de origen:

Páginas del documento: 15

Firmas: 2

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 5

Iniciales: 3

Lizet Ayala

Firma guiada: Activado

Avenida el Dorado No. 68B - 85,

Sello del identificador del sobre: Activado

Bogota 00000

Zona horaria: (UTC-08:00) Hora del Pacifico (Estados Unidos y Canadá)

alayala@davivienda.com

Dirección IP: 163.116.226.115

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Lizet Ayala

Ubicación: DocuSign

13/08/2021 6:57:19

alayala@davivienda.com

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

LILIANA ROMERO

lromero@davivienda.com

JEFE

Fiduciaria Davivienda S.A.

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 163.116.226.119

Enviado: 13/08/2021 9:05:20

Visto: 13/08/2021 10:54:16

Firmado: 13/08/2021 10:54:29

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

No ofrecido a través de DocuSign

JULE ANDREA CASTELBLANCO

jcastelblanco@marval.com.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 181.49.52.74

Enviado: 13/08/2021 10:54:31

Visto: 13/08/2021 11:42:46

Firmado: 13/08/2021 11:44:58

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 13/08/2021 11:42:46

ID: 5b010d85-40cc-4bc0-adfc-5731b3792fe1

Cesar Gomez

cgomez@marval.com.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Dibujada en dispositivo

Utilizando dirección IP: 148.75.208.3

Enviado: 13/08/2021 11:45:00

Visto: 13/08/2021 11:45:31

Firmado: 13/08/2021 11:45:43

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 02/08/2021 12:56:33

ID: 60664cee-c037-4bb3-b386-cb14e4729e4b

Álvaro Blanco Mesa

alvaro.blanco@davivienda.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 163.116.226.119

Enviado: 13/08/2021 11:45:45

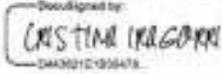
Visto: 13/08/2021 14:50:49

Firmado: 13/08/2021 14:58:10

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 13/08/2021 14:50:49

ID: 179ff49a-dde8-4027-8bc6-24dcf204e5ef

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
CRISTINA IRAGORRI ciragori@davivienda.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 163.116.226.115	Enviado: 13/08/2021 14:58:12 Visto: 13/08/2021 14:58:36 Firmado: 13/08/2021 14:58:54

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 25/05/2021 10:57:07
ID: cac8b76d-6bcf-4254-b840-bb0c98e94fea

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora

Lizet Ayala alayala@davivienda.com EJECUTIVO DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS Fiduciaria Davivienda S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Copiado	Enviado: 13/08/2021 14:58:57 Reenviado: 13/08/2021 14:59:01
--	----------------	--

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	13/08/2021 9:05:20
Certificado entregado	Seguridad comprobada	13/08/2021 14:58:36
Firma completa	Seguridad comprobada	13/08/2021 14:58:54
Completado	Seguridad comprobada	13/08/2021 14:58:57
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

**OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE
RECURSOS DE PREVENTAS
CONJUNTO RESIDENCIAL SAJONIA**

Entre los suscritos: **(i) CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil setecientos noventa y cuatro (3.794) del veintisiete (27) de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría Cuarta (4) del Círculo Notarial de Bucaramanga, la cual mediante Acta No. 59 de Asamblea General de Accionistas del dieciocho (18) de marzo de dos mil veintidós (2022), debidamente inscrita el dieciocho (18) de abril de dos mil veintidós (2022) bajo el Número 198472 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. 890.211.777-9, representada en este Otrosí por **CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.280.360, quien actúa en calidad de Apoderado General en virtud del Poder General conferido mediante Escritura Pública número mil quinientos treinta y cinco (1.535) del catorce (14) de abril de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría Tercera (3) del Círculo Notarial del Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 1), sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**; y **(ii) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.182.281-5, representada en este Otrosí por **CINDY CAROLINA MONDRAGÓN PARADA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.032.382.072, en su calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa al presente Otrosí para que haga parte integral del mismo (Anexo No. 2), sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS del CONJUNTO RESIDENCIAL SAJONIA**, que se registrará por las cláusulas más adelante señaladas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del día trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021), **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y **LA FIDUCIARIA** celebraron el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** para la administración de los recursos en la etapa de

preventas del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL SAJONIA** que adelanta **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR**, en adelante **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

SEGUNDA: Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** ha solicitado a **LA FIDUCIARIA** la modificación del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, estableciendo que la denominación del **PROYECTO** a partir de la fecha del presente Otrosí será **CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA**.

TERCERA: Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** solicitó a **LA FIDUCIARIA** la modificación del Numeral 3 de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, modificando la confirmación de la totalidad de las Etapas del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL SAJONIA** conforme a lo establecido en el presente Otrosí.

CUARTA: Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y **LA FIDUCIARIA** han decidido adicionar el Numeral 22 a la **CLÁUSULA SÉPTIMA** correspondiente a las **OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, conforme a lo establecido en el presente Otrosí.

QUINTA: Que **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** solicitó a **LA FIDUCIARIA** la modificación de la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** correspondiente a la **DURACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, prorrogando la duración de las Etapas del mismo por doce (12) meses adicionales al plazo inicialmente establecido, esto es, hasta el día trece (13) de agosto de dos mil veintiséis (2026).

SEXTA: Que a la fecha del presente Otrosí no hay **CLIENTES** vinculados a las Etapas del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL SAJONIA**, por lo que no se requiere remitir comunicación alguna por parte del **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** respecto de las modificaciones a realizar a través del presente documento.

De conformidad con las anteriores **CONSIDERACIONES**, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, a través del presente Otrosí No. 1, tal y como se señala a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Las partes de común acuerdo, declaran que a partir de la fecha de firma del presente Otrosí, la denominación del **PROYECTO** será **CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA**, por lo que en los apartes del

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO en donde se haga referencia a la denominación del **PROYECTO**, se entenderá que se refieren a **CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA**.

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el Numeral 3 de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente al **OBJETO** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

***"SEGUNDA.- OBJETO:** El objeto del presente CONTRATO consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante de la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.*

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

(...)

3. *Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas el cual ha sido determinado de la siguiente manera:*

a. *Equivalente al cuarenta por ciento (40%) del total de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, es decir, ciento sesenta (160) unidades inmobiliarias de las cuatrocientas (400) que lo conforman o este mismo porcentaje frente a las unidades inmobiliarias que resulten aprobadas en la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.*

b. *Equivalente y de manera independiente, al número de unidades inmobiliarias establecido en cada una de las Fases del PROYECTO así:*

- *Etapa Uno (1): Corresponde al cuarenta por ciento (40%) de las unidades inmobiliarias, es decir, noventa y tres (93) de las doscientas treinta y tres (233) que la conforman a este mismo porcentaje frente a las unidades inmobiliarias que resulten aprobadas en la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.*
- *Etapa Dos (2): Corresponde al cuarenta por ciento (40%) de las unidades inmobiliarias, es decir, sesenta y siete (67) de las ciento sesenta y siete (167) que la conforman a este mismo porcentaje frente a las unidades inmobiliarias que resulten aprobadas en la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.*

Lo anterior deberá ser certificado por el Representante Legal y el Contador Público del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

(...)

TERCERA.- Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar el Numeral 22 a la **CLÁUSULA SÉPTIMA** correspondiente a las **OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR: El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá las siguientes obligaciones:

(...)

- 22.** *Remitir mensualmente a la FIDUCIARIA, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un informe en el formato definido por ésta que contendrá el estado de cartera de los CLIENTES del mes inmediatamente anterior."*

CUARTA.- Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** correspondiente a la **DURACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, la cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá en los siguientes términos:

"DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: El término de duración del presente CONTRATO será de hasta el día trece (13) de agosto de dos mil veintiséis (2026) respecto de cada una de las Etapas del PROYECTO. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento

en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad."

QUINTA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** que no son objeto de modificación a través del presente Otrofí No. 1 continuarán vigentes y sin modificación alguna en tanto no contraríen el presente Otrofí.

SEXTA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Otrofí, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Otrofí y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente Otrofí, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012, los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

OCTAVA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente Otrofí el día en que quede firmado por las dos (2) partes, es decir, una vez firme **EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y **LA FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos (2) partes no tendrá validez este Otrofí, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la

fecha de suscripción del presente Otrosí será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

Firmado por CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ
el 2024-01-31 18:17:26 COT

CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.

A.C.O. CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ
Apoderado General

LA FIDUCIARIA

Firmado por CINDY CAROLINA MONDRAGON PARADA
el 2024-02-01 07:42:38 COT

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

A.B.M. CINDY CAROLINA MONDRAGÓN PARADA
Representante Legal Suplente

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE VIVIENDA</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/10/2018
		CÓDIGO PM05-F0121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Otros miles COPE

Decreto 2182 de 2006, Artículo 1, numeral 1 y 2 inciso 1, numeral 1 y Decreto 19 de 2012, artículo 181, numeral 1

1. Fecha elaboración 2018-06-08	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA ETAPA 1			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo más\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	897,879	90,58	10,179		2029	\$ 1.831.044
	Valor mínimo	561,743	66,20	8,277	386,79		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	0	0	0	0	223
9. Observación:							10. Valor de la Vivienda 11. Valor de la Vivienda 12. Valor de la Vivienda
13. VALUACIÓN:							Indique: ¿Lic./Contratación de la vivienda como NO VIPVIS?
Totales							SI

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	102	824.490	90,58	247.347	824.490	9.102	30,00%	NO VIPVIS
2	103	660.300	70,35	198.090	1.484.790	9.386	30,00%	NO VIPVIS
3	104	598.229	66,20	179.469	2.083.019	9.037	30,00%	NO VIPVIS
4	105	660.300	70,35	198.090	2.743.319	9.386	30,00%	NO VIPVIS
5	106	598.229	66,20	179.469	3.341.548	9.037	30,00%	NO VIPVIS
6	107	665.233	78,99	199.570	4.006.781	8.422	30,00%	NO VIPVIS
7	108	808.965	90,58	242.690	4.815.746	8.931	30,00%	NO VIPVIS
8	201	878.411	89,47	263.523	5.694.157	9.818	30,00%	NO VIPVIS
9	202	815.682	90,58	244.705	6.509.839	9.005	30,00%	NO VIPVIS
10	203	694.224	70,35	208.267	7.204.063	9.868	30,00%	NO VIPVIS
11	204	599.126	66,20	179.738	7.803.189	9.050	30,00%	NO VIPVIS
12	205	694.224	70,35	208.267	8.497.413	9.868	30,00%	NO VIPVIS
13	206	599.126	66,20	179.738	9.096.539	9.050	30,00%	NO VIPVIS
14	207	874.073	89,47	262.222	9.970.612	9.769	30,00%	NO VIPVIS
15	208	800.324	90,58	240.097	10.770.936	8.836	30,00%	NO VIPVIS
16	301	879.728	89,47	263.918	11.650.664	9.833	30,00%	NO VIPVIS
17	302	816.906	90,58	245.072	12.467.570	9.019	30,00%	NO VIPVIS
18	303	695.265	70,35	208.580	13.162.835	9.883	30,00%	NO VIPVIS
19	304	600.025	66,20	180.008	13.762.860	9.064	30,00%	NO VIPVIS
20	305	695.265	70,35	208.580	14.458.125	9.883	30,00%	NO VIPVIS
21	306	600.025	66,20	180.008	15.058.150	9.064	30,00%	NO VIPVIS
22	307	875.384	89,47	262.615	15.933.534	9.784	30,00%	NO VIPVIS
23	308	768.115	90,58	230.435	16.701.649	8.480	30,00%	NO VIPVIS
24	401	881.048	89,47	264.314	17.582.697	9.847	30,00%	NO VIPVIS
25	402	818.131	90,58	245.439	18.400.828	9.032	30,00%	NO VIPVIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FORMA
06/10/2014
CODIGO
PM5-FO121
VERSION
02

ANEXO DE VENTAS
-Clase más 0091

Decreto 1789 de 2008, Artículo 1, numeral 1 y Artículo 7, numeral 1 y Decreto 19 de 2012, artículo 165, numeral 1

1. Fecha elaboración 2015 Jun 29		2. Solicitante CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA ETAPA 1				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		892.879	90,58	16.179	490,42		2029	\$ 1.831.044	
Valor mínimo		561.743	66,20	8.277	306,78				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		0		0		23	
5. Observación:									19. Firma del solicitante
PLA VALIDACIÓN								20. Tipo de Contratación según código 000017	
Totales		223	\$ 162.030.925	17.629.66 m²	\$ 46.608.278		30,00%	SI	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
26	403	604.175	70,35	181.253	19.005.003	8.588	30,00%	NO VIP/VIS	
27	404	600.925	66,20	180.278	19.605.928	9.077	30,00%	NO VIP/VIS	
28	405	696.308	70,35	208.892	20.302.236	9.898	30,00%	NO VIP/VIS	
29	406	600.925	66,20	180.278	20.903.161	9.077	30,00%	NO VIP/VIS	
30	407	876.697	89,47	263.009	21.779.858	9.799	30,00%	NO VIP/VIS	
31	408	802.727	90,58	240.818	22.582.585	8.862	30,00%	NO VIP/VIS	
32	501	882.369	89,47	264.711	23.464.954	9.862	30,00%	NO VIP/VIS	
33	502	819.358	90,58	245.807	24.284.312	9.046	30,00%	NO VIP/VIS	
34	503	633.365	70,35	190.010	24.917.677	9.003	30,00%	NO VIP/VIS	
35	504	601.826	66,20	180.548	25.519.503	9.091	30,00%	NO VIP/VIS	
36	505	697.352	70,35	209.206	26.216.855	9.913	30,00%	NO VIP/VIS	
37	506	601.826	66,20	180.548	26.818.681	9.091	30,00%	NO VIP/VIS	
38	507	878.013	89,47	263.404	27.696.694	9.813	30,00%	NO VIP/VIS	
39	508	803.931	90,58	241.179	28.500.625	8.875	30,00%	NO VIP/VIS	
40	601	892.619	89,47	267.786	29.393.244	9.977	30,00%	NO VIP/VIS	
41	602	820.587	90,58	246.176	30.213.831	9.059	30,00%	NO VIP/VIS	
42	603	698.398	70,35	209.519	30.912.229	9.927	30,00%	NO VIP/VIS	
43	604	602.729	66,20	180.819	31.514.958	9.105	30,00%	NO VIP/VIS	
44	605	698.398	70,35	209.519	32.213.356	9.927	30,00%	NO VIP/VIS	
46	606	561.743	66,20	168.523	32.775.099	8.486	30,00%	NO VIP/VIS	
48	607	762.979	89,47	228.694	33.538.076	8.528	30,00%	NO VIP/VIS	
47	608	761.692	90,58	228.508	34.299.770	8.409	30,00%	NO VIP/VIS	
48	701	836.581	89,47	250.974	35.136.351	9.350	30,00%	NO VIP/VIS	
49	702	821.818	90,58	246.545	35.958.169	9.073	30,00%	NO VIP/VIS	
50	703	606.897	70,35	182.069	36.565.066	8.627	30,00%	NO VIP/VIS	

32

ÁREA DE VENTAS
-Dólares miles COP-

Decreto 2185 de 2008, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 18 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-jun-08	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESCALA ETAPA 1						
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) para el envío miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo	897.979	90,58	10.179	499,42	2029	1.837.044	
	Valor mínimo	641.743	86,20	8.277	306,75			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	g		0		0	223		
9. Observación:							16. Firma del Solicitante	
10. FILA VALIDACIÓN							Indique el tipo de construcción aprobada como NO VIST	SI

Totales		223	\$ 1.622.620.925	17.625,66 m²	\$ 48.606.278	30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
61	704	577.916	66,20	173.375	37.142.962	8.730	30,00%	NO VIP/VIS
62	705	699.446	70,35	209.834	37.842.428	9.942	30,00%	NO VIP/VIS
63	706	573.902	66,20	172.171	38.416.330	8.669	30,00%	NO VIP/VIS
64	707	764.124	89,47	229.237	39.180.454	8.541	30,00%	NO VIP/VIS
65	708	806.344	90,58	241.903	39.986.796	8.902	30,00%	NO VIP/VIS
66	801	776.836	89,47	233.051	40.763.634	8.683	30,00%	NO VIP/VIS
67	802	749.723	90,58	224.917	41.513.357	8.277	30,00%	NO VIP/VIS
68	803	700.495	70,35	210.149	42.213.852	9.957	30,00%	NO VIP/VIS
69	804	575.892	66,20	172.768	42.789.744	8.699	30,00%	NO VIP/VIS
60	805	607.808	70,35	182.342	43.397.552	8.640	30,00%	NO VIP/VIS
61	806	604.539	66,20	181.362	44.002.091	9.132	30,00%	NO VIP/VIS
62	807	810.682	89,47	243.205	44.812.773	9.061	30,00%	NO VIP/VIS
63	808	807.554	90,58	242.266	45.620.327	8.915	30,00%	NO VIP/VIS
64	901	778.001	89,47	233.400	46.398.328	8.696	30,00%	NO VIP/VIS
65	902	824.286	90,58	247.286	47.222.614	9.100	30,00%	NO VIP/VIS
66	903	701.546	70,35	210.464	47.924.160	9.972	30,00%	NO VIP/VIS
67	904	605.445	66,20	181.634	48.529.605	9.146	30,00%	NO VIP/VIS
68	905	653.252	70,35	195.976	49.182.857	9.286	30,00%	NO VIP/VIS
69	906	605.445	66,20	181.634	49.788.302	9.146	30,00%	NO VIP/VIS
70	907	811.898	89,47	243.569	50.600.200	9.075	30,00%	NO VIP/VIS
71	908	808.765	90,58	242.630	51.408.985	8.929	30,00%	NO VIP/VIS
72	1001	882.240	89,47	264.672	52.291.205	9.861	30,00%	NO VIP/VIS
73	1002	825.522	90,58	247.657	53.116.727	9.114	30,00%	NO VIP/VIS
74	1003	609.633	70,35	182.890	53.726.360	8.666	30,00%	NO VIP/VIS
75	1004	578.755	66,20	173.627	54.305.115	8.743	30,00%	NO VIP/VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
28/11/2023
CODIGO
PM05-FD121
VERSION
12

ANEXO DE VENTAS
-Otras miles COP-

Decreto 2780 de 2008, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-jun-09		2. Solicitante CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESCALA ETAPA 1			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) porajó sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		892.979	90,58	10.179	495,42		2029	5.4831.044
Valor mínimo		941.743	66,20	6.277	305,78			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		0		0		23
9. Observación								
FLA VALIDACIÓN:		10. Formulario de validación Si						
Totales		223	\$ 162.020.925	17.629,65 m²	\$ 48.806.278		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
76	1005	620.606	70,35	186.182	54.925.721	8.822	30,00%	NO VIP/VIS
77	1006	606.354	66,20	181.906	55.532.075	9.159	30,00%	NO VIP/VIS
78	1007	799.449	89,47	239.835	56.331.524	8.935	30,00%	NO VIP/VIS
79	1008	809.978	90,58	242.993	57.141.502	8.942	30,00%	NO VIP/VIS
80	1101	826.643	89,47	247.993	57.968.145	9.239	30,00%	NO VIP/VIS
81	1102	826.760	90,58	248.028	58.794.905	9.127	30,00%	NO VIP/VIS
82	1103	610.547	70,35	183.164	59.405.452	8.679	30,00%	NO VIP/VIS
83	1104	595.968	66,20	178.790	60.001.420	9.003	30,00%	NO VIP/VIS
84	1105	650.658	70,35	195.197	60.652.078	9.249	30,00%	NO VIP/VIS
85	1106	595.968	66,20	178.790	61.248.046	9.003	30,00%	NO VIP/VIS
86	1107	843.252	89,47	252.976	62.091.298	9.425	30,00%	NO VIP/VIS
87	1108	811.193	90,58	243.358	62.902.491	8.956	30,00%	NO VIP/VIS
88	1201	795.575	89,47	238.673	63.698.066	8.892	30,00%	NO VIP/VIS
89	1202	828.000	90,58	248.400	64.526.066	9.141	30,00%	NO VIP/VIS
90	1203	704.707	70,35	211.412	65.230.773	10.017	30,00%	NO VIP/VIS
91	1204	578.219	66,20	173.466	65.808.992	8.734	30,00%	NO VIP/VIS
92	1205	688.905	70,35	206.672	66.497.897	9.793	30,00%	NO VIP/VIS
93	1206	566.818	66,20	170.045	67.064.715	8.562	30,00%	NO VIP/VIS
94	1207	769.872	89,47	230.962	67.834.587	8.605	30,00%	NO VIP/VIS
95	1208	812.410	90,58	243.723	68.646.997	8.969	30,00%	NO VIP/VIS
96	1301	782.680	89,47	234.804	69.429.677	8.748	30,00%	NO VIP/VIS
97	1302	829.242	90,58	248.773	70.258.919	9.155	30,00%	NO VIP/VIS
98	1303	705.765	70,35	211.730	70.964.684	10.032	30,00%	NO VIP/VIS
99	1304	609.086	66,20	182.726	71.573.770	9.201	30,00%	NO VIP/VIS
100	1305	645.492	70,35	193.648	72.219.262	9.175	30,00%	NO VIP/VIS

ANEXO DE VENTAS
Criterios COPE

Decreto 798 de 2004, Artículo 7, Parágrafo 1, Artículo 7, Parágrafo 1, Decreto 79 de 2011, artículo 18, literal c.

1. Fecha elaboración: 2025-05-28	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda: CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA ETAPA 1					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (3) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo: 887.879	90,58	10,179	490,42		2029	\$ 1.830.244
	Valor mínimo: 581.743	86,20	8,277	306,79			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0			0	223
9. Observación:							10. Firma del solicitante
11. VALUACIÓN							Indique si la Construcción aparece como NO VIS: SI

Totales		223	\$ 162.020.925	17.829,89 m²	\$ 48.605.278		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
101	1306	609.086	66,20	182.726	72.828.348	9.201	30,00%	NO VIP/VIS
102	1307	888.604	89,47	266.581	73.716.952	9.932	30,00%	NO VIP/VIS
103	1308	813.629	90,58	244.089	74.530.581	8.982	30,00%	NO VIP/VIS
104	1401	783.854	89,47	235.156	75.314.436	8.761	30,00%	NO VIP/VIS
105	1402	795.104	90,58	238.531	76.109.539	8.778	30,00%	NO VIP/VIS
106	1403	613.299	70,35	183.990	76.722.838	8.718	30,00%	NO VIP/VIS
107	1404	610.000	66,20	183.000	77.332.838	9.215	30,00%	NO VIP/VIS
108	1405	706.823	70,35	212.047	78.039.661	10.047	30,00%	NO VIP/VIS
109	1406	610.000	66,20	183.000	78.649.661	9.215	30,00%	NO VIP/VIS
110	1407	772.183	89,47	231.655	79.421.844	8.631	30,00%	NO VIP/VIS
111	1408	814.849	90,58	244.455	80.236.693	8.996	30,00%	NO VIP/VIS
112	1501	784.638	89,47	235.391	81.021.331	8.770	30,00%	NO VIP/VIS
113	1502	795.899	90,58	238.770	81.817.230	8.787	30,00%	NO VIP/VIS
114	1503	673.435	70,35	202.031	82.490.665	9.573	30,00%	NO VIP/VIS
115	1504	610.610	66,20	183.183	83.101.275	9.224	30,00%	NO VIP/VIS
116	1505	707.530	70,35	212.259	83.808.805	10.057	30,00%	NO VIP/VIS
117	1506	610.610	66,20	183.183	84.419.415	9.224	30,00%	NO VIP/VIS
118	1507	772.956	89,47	231.887	85.192.371	8.639	30,00%	NO VIP/VIS
119	1508	815.664	90,58	244.699	86.008.035	9.005	30,00%	NO VIP/VIS
120	1601	799.560	89,47	239.868	86.807.595	8.937	30,00%	NO VIP/VIS
121	1602	832.148	90,58	249.644	87.639.743	9.187	30,00%	NO VIP/VIS
122	1603	708.238	70,35	212.471	88.347.981	10.067	30,00%	NO VIP/VIS
123	1604	611.220	66,20	183.366	88.959.201	9.233	30,00%	NO VIP/VIS
124	1605	708.238	70,35	212.471	89.667.439	10.067	30,00%	NO VIP/VIS
125	1606	611.220	66,20	183.366	90.278.659	9.233	30,00%	NO VIP/VIS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SALA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
09/10/24
CODIGO
PM5-FO121
VERSION
12

ANEXO DE VENTAS
Código: 009

Decreto 2195 de 2004, Artículo 1, Incisos 1 y 2; Artículo 7, Inciso 1 y 2; Decreto 19 de 2012, artículo 185 (derogado)

1. Fecha elaboración 2023-jun-08		2. Solicitante CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESCALA ETARA 1			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) porajate sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		897.879	90,58	10.179	490,43		2029	5.500,044
Valor mínimo		581.743	66,20	8.277	396,79			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0	0	0	0	0	0	223
9. Observación								
FEA VALIDACIÓN								SI
Totales	223	\$ 182.020.925	17.829.65 m²	\$ 48.808.278				36,90%
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
126	1607	848.747	89,47	254.624	91.127.406	9.486	30,00%	NO VIP/VIS
127	1608	816.480	90,58	244.944	91.943.886	9.014	30,00%	NO VIP/VIS
128	1701	858.146	89,47	257.444	92.802.032	9.591	30,00%	NO VIP/VIS
129	1702	832.980	90,58	249.894	93.635.012	9.196	30,00%	NO VIP/VIS
130	1703	708.946	70,35	212.684	94.343.958	10.077	30,00%	NO VIP/VIS
131	1704	578.797	66,20	173.639	94.922.755	8.743	30,00%	NO VIP/VIS
132	1705	708.946	70,35	212.684	95.631.701	10.077	30,00%	NO VIP/VIS
133	1706	611.832	66,20	183.550	96.243.533	9.242	30,00%	NO VIP/VIS
134	1707	820.462	89,47	246.139	97.063.995	9.170	30,00%	NO VIP/VIS
135	1708	817.296	90,58	245.189	97.881.291	9.023	30,00%	NO VIP/VIS
136	1801	823.781	89,47	247.134	98.705.072	9.207	30,00%	NO VIP/VIS
137	1802	778.661	90,58	233.598	99.483.733	8.596	30,00%	NO VIP/VIS
138	1803	709.655	70,35	212.897	100.193.388	10.087	30,00%	NO VIP/VIS
139	1804	612.444	66,20	183.733	100.805.832	9.251	30,00%	NO VIP/VIS
140	1805	709.655	70,35	212.897	101.515.487	10.087	30,00%	NO VIP/VIS
141	1806	612.444	66,20	183.733	102.127.931	9.251	30,00%	NO VIP/VIS
142	1807	873.466	89,47	262.040	103.001.397	9.763	30,00%	NO VIP/VIS
143	1808	818.113	90,58	245.434	103.819.510	9.032	30,00%	NO VIP/VIS
144	1901	820.502	89,47	246.151	104.640.012	9.171	30,00%	NO VIP/VIS
145	1902	834.647	90,58	250.394	105.474.659	9.214	30,00%	NO VIP/VIS
146	1903	694.435	70,35	208.331	106.169.094	9.871	30,00%	NO VIP/VIS
147	1904	613.056	66,20	183.917	106.782.150	9.261	30,00%	NO VIP/VIS
148	1905	710.364	70,35	213.109	107.492.514	10.098	30,00%	NO VIP/VIS
149	1906	613.056	66,20	183.917	108.105.570	9.261	30,00%	NO VIP/VIS
150	1907	851.296	89,47	255.389	108.956.866	9.515	30,00%	NO VIP/VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-FD121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Citas más COPB

Decreto 2785 de 2020, Artículo 1, Parágrafo 2, Artículo 7, Parágrafo 1, Decreto 10 de 2011, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración		2. Solicitante			3. Nombre del proyecto de vivienda				
28/11/2023		CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S			CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESCALA ETAPA 1				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		897.979	90,58	10.179	495,42		2029	1.557.144	
Valor mínimo		581.743	66,20	8.277	308,79				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0			0			223	
9. Observación								10. Fuente de financiación	SI
11. VALUACIÓN								Indicador de construcción según el tipo de vivienda	SI
Totales	223	\$ 162.020.526	17.629,66 m²	\$ 48.806.278			36,90%		
ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
151	1908	818.932	90,58	245.680	109.775.798	9.041	30,00%	NO VIPNIS	
152	2001	846.258	89,47	253.877	110.622.056	9.459	30,00%	NO VIPNIS	
153	2002	835.482	90,58	250.645	111.457.538	9.224	30,00%	NO VIPNIS	
154	2003	711.075	70,35	213.323	112.168.613	10.108	30,00%	NO VIPNIS	
155	2004	613.669	66,20	184.101	112.782.282	9.270	30,00%	NO VIPNIS	
156	2005	628.093	70,35	188.428	113.410.375	8.928	30,00%	NO VIPNIS	
157	2006	613.669	66,20	184.101	114.024.044	9.270	30,00%	NO VIPNIS	
158	2007	776.828	89,47	233.048	114.800.872	8.683	30,00%	NO VIPNIS	
159	2008	819.751	90,58	245.925	115.620.623	9.050	30,00%	NO VIPNIS	
160	2101	789.357	89,47	236.807	116.409.980	8.823	30,00%	NO VIPNIS	
161	2102	836.317	90,58	250.895	117.246.297	9.233	30,00%	NO VIPNIS	
162	2103	711.786	70,35	213.536	117.958.083	10.118	30,00%	NO VIPNIS	
163	2104	614.283	66,20	184.285	118.572.366	9.279	30,00%	NO VIPNIS	
164	2105	643.257	70,35	192.977	119.215.623	9.144	30,00%	NO VIPNIS	
165	2106	573.651	66,20	172.095	119.789.274	8.665	30,00%	NO VIPNIS	
166	2107	809.904	89,47	242.971	120.599.176	9.052	30,00%	NO VIPNIS	
167	2108	820.570	90,58	246.171	121.419.748	9.059	30,00%	NO VIPNIS	
168	2201	816.435	89,47	244.931	122.236.183	9.125	30,00%	NO VIPNIS	
169	2202	837.153	90,58	251.146	123.073.336	9.242	30,00%	NO VIPNIS	
170	2203	712.498	70,35	213.749	123.785.834	10.128	30,00%	NO VIPNIS	
171	2204	614.897	66,20	184.469	124.400.731	9.288	30,00%	NO VIPNIS	
172	2205	618.222	70,35	185.467	125.018.953	8.788	30,00%	NO VIPNIS	
173	2206	614.897	66,20	184.469	125.633.850	9.288	30,00%	NO VIPNIS	
174	2207	839.504	89,47	251.851	126.473.354	9.383	30,00%	NO VIPNIS	
175	2208	821.391	90,58	246.417	127.294.745	9.068	30,00%	NO VIPNIS	



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
04/12/2018
CODIGO
PM05-FO121
VERSION
10

AREDO DE VENTAS
Otros miles COP

Decreto 2188 de 2016, Artículo 1, Parágrafo Único 7, Parágrafo Único 10 de 2012, artículo 185 del act.

1. Fecha elaboración 2025-jun-08	2. Solicitante CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESCALA ETAPA 1			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	887.979	90,58	10.179	490,42	2029	\$ 1.147.044
	Valor mínimo	841.743	66,20	8.277	366,79		
	Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0		0	223
9. Observación:							
FLA VALIDACIÓN	SI						

Totales	223	\$ 162.020.925	17.629,96 m²	\$ 48.606.278	30,00%			
ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
176	2301	823.769	89,47	247.137	128.118.534	9.207	30,00%	NO VIPNIS
177	2302	837.991	90,58	251.397	128.956.525	9.251	30,00%	NO VIPNIS
178	2303	618.840	70,35	185.652	129.575.365	8.797	30,00%	NO VIPNIS
179	2304	615.512	66,20	184.654	130.190.877	9.298	30,00%	NO VIPNIS
180	2305	652.302	70,35	195.691	130.843.179	9.272	30,00%	NO VIPNIS
181	2306	615.512	66,20	184.654	131.458.691	9.298	30,00%	NO VIPNIS
182	2307	897.979	89,47	269.394	132.356.670	10.037	30,00%	NO VIPNIS
183	2308	822.212	90,58	246.664	133.178.882	9.077	30,00%	NO VIPNIS
184	2401	791.728	89,47	237.518	133.970.610	8.849	30,00%	NO VIPNIS
185	2402	838.829	90,58	251.649	134.809.439	9.261	30,00%	NO VIPNIS
186	2403	619.459	70,35	185.838	135.428.698	8.805	30,00%	NO VIPNIS
187	2404	605.884	66,20	181.765	136.034.782	9.152	30,00%	NO VIPNIS
188	2405	619.459	70,35	185.838	136.654.241	8.805	30,00%	NO VIPNIS
189	2406	616.127	66,20	184.838	137.270.368	9.307	30,00%	NO VIPNIS
190	2407	822.112	89,47	246.634	138.092.480	9.189	30,00%	NO VIPNIS
191	2408	823.034	90,58	246.910	138.915.514	9.086	30,00%	NO VIPNIS
192	2501	792.519	89,47	237.756	139.708.033	8.856	30,00%	NO VIPNIS
193	2502	791.182	90,58	237.355	140.499.215	8.735	30,00%	NO VIPNIS
194	2503	714.637	70,35	214.391	141.213.852	10.158	30,00%	NO VIPNIS
195	2504	561.796	66,20	168.539	141.775.648	8.486	30,00%	NO VIPNIS
196	2505	714.637	70,35	214.391	142.490.265	10.156	30,00%	NO VIPNIS
197	2506	606.490	66,20	181.947	143.096.775	9.161	30,00%	NO VIPNIS
198	2507	832.011	89,47	249.603	143.928.786	9.299	30,00%	NO VIPNIS
199	2508	823.857	90,58	247.157	144.752.643	9.095	30,00%	NO VIPNIS
200	2601	793.312	89,47	237.994	145.545.965	8.867	30,00%	NO VIPNIS



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
2013/06/28
CODIGO
PMS-F0121
VERSION
11

ANEXO DE VENTAS
-Cifras en COP-

Decreto 2185 de 2009, Artículo 10 del Decreto 7.730 de 2010, Decreto 18 de 2012, artículo 118 del Decreto 2185 de 2009, Artículo 10 del Decreto 7.730 de 2010, Decreto 18 de 2012, artículo 118 del Decreto 2185 de 2009

1. Fecha elaboración 2013-jun-28	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA ETAPA 1			
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m²	Precio más \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garantía sanción miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	887.973	90,58	10.179	495,42		2028	\$ 1.831.044
Valor mínimo	561.743	66,20	8.277	306,79			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			0			223
9. Observación							

PLA VALEDACIÓN

[Handwritten signature]
Firma del Solicitante

Indique (X) la Construcción se aprueba como NO VIPVIS
 SI

Totales	223	\$ 162.020.925	17.429,65 m²	\$ 48.606.278			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
201	2602	791.973	90,58	237.592	146.337.928	8.743	30,00%	NO VIPVIS
202	2603	715.352	70,35	214.606	147.053.280	10.168	30,00%	NO VIPVIS
203	2604	562.358	66,20	168.707	147.615.638	8.495	30,00%	NO VIPVIS
204	2605	646.480	70,35	193.944	148.262.118	9.189	30,00%	NO VIPVIS
205	2606	576.525	66,20	172.958	148.838.643	8.709	30,00%	NO VIPVIS
206	2607	857.273	89,47	257.182	149.695.916	9.582	30,00%	NO VIPVIS
207	2608	824.681	90,58	247.404	150.520.597	9.104	30,00%	NO VIPVIS
208	2701	794.105	89,47	238.232	151.314.702	8.876	30,00%	NO VIPVIS
209	2702	841.348	90,58	252.404	152.156.050	9.288	30,00%	NO VIPVIS
210	2703	672.788	70,35	201.836	152.828.838	9.563	30,00%	NO VIPVIS
211	2704	562.920	66,20	168.876	153.391.758	8.503	30,00%	NO VIPVIS
212	2705	716.067	70,35	214.820	154.107.825	10.179	30,00%	NO VIPVIS
213	2706	562.920	66,20	168.876	154.670.745	8.503	30,00%	NO VIPVIS
214	2707	782.282	89,47	234.685	155.453.027	8.744	30,00%	NO VIPVIS
215	2708	754.979	90,58	226.494	156.208.006	8.335	30,00%	NO VIPVIS
216	2801	794.105	89,47	238.232	157.002.111	8.876	30,00%	NO VIPVIS
217	2802	841.348	90,58	252.404	157.843.459	9.288	30,00%	NO VIPVIS
218	2803	716.067	70,35	214.820	158.559.526	10.179	30,00%	NO VIPVIS
219	2804	562.920	66,20	168.876	159.122.446	8.503	30,00%	NO VIPVIS
220	2805	621.319	70,35	186.396	159.743.765	8.832	30,00%	NO VIPVIS
221	2806	617.978	66,20	185.393	160.361.743	9.335	30,00%	NO VIPVIS
222	2807	833.676	89,47	250.103	161.195.419	9.318	30,00%	NO VIPVIS
223	2808	825.506	90,58	247.652	162.020.925	9.114	30,00%	NO VIPVIS
224								
225								

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSION 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 9 de junio de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	CONJUNTO RESIDENCIAL LA SCALA ETAPA 1				
DIRECCIÓN:	AC 170 69 31 IN 5				
APARTAMENTOS:	223	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):		5.670 m²			
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):		5.244.389 \$/m²			
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		32.602 m²			
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		4.497.510 \$/m²			

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 29.737.364	912.126 \$/m²	20,3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 66.078.597	2.026.811 \$/m²	45,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 43.141.808	1.323.277 \$/m²	29,4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 648.084	19.878 \$/m²	0,4%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 7.023.085	215.417 \$/m²	4,8%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 146.628.937	4.497.510 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 162.020.925	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 15.391.988 9,5%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 29.737.364	20,3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 74.391.574	50,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 42.500.000	29,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 146.628.937	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	--



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

FILA VALIDACIÓN

	14. PRESUPUESTO GENERAL	15. TOTAL PAGOS PLAN	16. SALDO DE EJERCICIOS ANTERIORES	17. SALDO POR EJERCICIOS									
				2014 (P. 001)	2015 (P. 001)	2016 (P. 001)	2017 (P. 001)	2018 (P. 001)	2019 (P. 001)	2020 (P. 001)	2021 (P. 001)	2022 (P. 001)	2023 (P. 001)
FUENTES				Trimestre 43	Trimestre 44	Trimestre 45	Trimestre 46	Trimestre 47	Trimestre 48	Trimestre 49	Trimestre 50	Trimestre 51	Trimestre 52
18. TERRENIOS	29.737.364	29.737.364	0,000										
19. RECURSOS PROPIOS	74.391.574	74.391.574	0,000										
19. CREDITO EXTERNO FINANCIERO	0	0	0,000										
19. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000										
20. VENTAS FINANCIACIÓN	42.500.000	42.500.000	0,000										
21. VENTAS PRODUCTO	119.520.825	119.520.825	0,000										
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000										
23. TOTAL FUENTES	266.149.662	266.149.662	0,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USOS				Trimestre 43	Trimestre 44	Trimestre 45	Trimestre 46	Trimestre 47	Trimestre 48	Trimestre 49	Trimestre 50	Trimestre 51	Trimestre 52
24. TERRENIOS	29.737.364	29.737.364	0,000										
25. COSTOS OPERATIVOS	80.078.587	80.078.587	0,000										
26. COSTOS INVERSIÓN	43.141.800	43.141.800	0,000										
27. GASTOS FINANCIEROS	848.284	848.284	0,000										
28. GASTOS DE VENTAS	7.823.005	7.823.005	0,000										
29. RECURSOS PROPIOS	74.391.574	74.391.574	0,000										
30. CREDITO EXTERNO FINANCIERO	0	0	0,000										
31. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000										
32. OTROS PAGOS (*)	0	0	0,000										
33. TOTAL USOS	221.820.511	221.820.511	0,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIENESTRAL	44.329.151	44.329.151		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO REAJUSTADO				15.291.988	15.291.988	15.291.988	15.291.988	15.291.988	15.291.988	15.291.988	15.291.988	15.291.988	15.291.988
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):													
(*) OTROS PAGOS (Especificar):													
36. OBSERVACIÓN:													
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE				38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ									

88

Expediente n.º 25-1-1893 del 26 de mayo de 2025

Resolución n.º 11001-1-25-0765 del 3 de junio de 2025

Por la cual se prórroga por segunda vez el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022, para el predio de Lote Áreas Útiles Lote 2 LT 2 Anterior, que corresponde al proyecto **Conjunto Residencial La Scala Etapa 1**, de la localidad de Suba.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que la entonces Curadora Urbana 5 otorgó la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 13 de junio de 2022, para el predio de Lote Áreas Útiles Lote 2 LT 2 Anterior, que corresponde al proyecto **Conjunto Residencial La Scala Etapa 1**, de la localidad de Suba.

Que este Despacho otorgó la primera prórroga a la vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022 por doce (12) meses adicionales, mediante la Resolución n.º 11001-1-24-0737 del 7 de mayo de 2024, extendiendo su vigencia hasta el 13 de junio de 2025.



Que, con radicación n.º 25-1-1893 del 26 de mayo de 2025, la sociedad Construcciones Marval S.A.S., con NIT 890211777-9, presentó la solicitud de segunda prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022.

Que las licencias urbanísticas y sus revalidaciones pueden ser objeto de una segunda prórroga, de acuerdo con el párrafo 7 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 y el párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, adicionados de manera transitoria por el Decreto 74 de 2025, hasta el 30 de junio de 2026.

Que, en virtud de estas disposiciones normativas, las solicitudes de segunda prórroga deben presentarse «dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular».

Que la solicitud de segunda prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022, para el predio de Lote Áreas Útiles Lote 2 LT 2 Anterior, que corresponde al proyecto Conjunto Residencial La Scala Etapa 1, de la localidad de Suba

RESUELVE

- ARTÍCULO PRIMERO.** ACCÉDASE a la solicitud de segunda prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022, para el predio de Lote Áreas Útiles Lote 2 LT 2 Anterior, que corresponde al proyecto Conjunto Residencial La Scala Etapa 1, de la localidad de Suba, a la sociedad Construcciones Marval S.A.S., con NIT 890211777-9, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.
- PARÁGRAFO PRIMERO.** Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022 se mantienen.
- PARÁGRAFO SEGUNDO.** Esta prórroga rige a partir del **13 de junio de 2025**.
- ARTÍCULO SEGUNDO.** NOTIFÍQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.
- ARTÍCULO TERCERO.** INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Cuidadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez
Fecha de ejecutoria: 17 JUN 2025

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

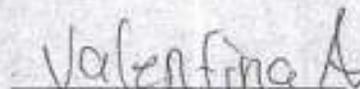
Radicación: 11001-25-1-1893
Trámite: SEGUNDA PRORROGA
Dirección Predio: KR 94FBIS 131B 19(ACTUAL)
Acto Administrativo: 11001-1-25-0765
Titular: VARGAS BENAVIDES RUTH MERY

En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha Miércoles, 18 de Junio 2025, a las 15:01:00, se notifica personalmente del siguiente Acto Administrativo: 11001-1-25-0765 del correspondiente al inmueble ubicado en Lote reas Utiles Lote 2 LT 2 anterior, al (Sr/a) GERMAN ANDRES TRIANA PINTO identificado con C.C 79.954.828 en su calidad de titular como consta en los documentos que obran en el expediente

Se le indica al notificado que contra el presente acto proceden los recursos: Procede recurso de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez (10) días siguientes a ella.

Se hace entrega de la copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.


EL NOTIFICADO


EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria SI NO

CONSTANCIA EJECUTORIA

Expediente: 11001-25-1-1893

El suscrito, Director Jurídico de la Curaduría Urbana N° 1 de Bogotá, certifica que, en cumplimiento del trámite administrativo, se ha procedido a la revisión y aprobación de los siguientes actos administrativos:

Acto Administrativo: 11001-1-25-0765

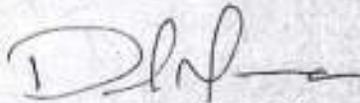
Fecha del Acto Administrativo: 03-06-2025

Descripción del Acto Administrativo: SEGUNDA PRORROGA

Habiéndose agotado todas las etapas procedimentales, se declara que el referido Acto Administrativo ha adquirido firmeza y fuerza ejecutoria el 19-06-2025 conforme con la Ley 1437 de 2011.

En constancia de lo anterior, firmo la presente en Bogotá, a los 19 días del mes 06 del año 2025.

Atentamente,



DANIEL MURCIA PABÓN

Director Jurídico Curaduría Urbana N° 1 de Bogotá D.C.

Proyectó: Fredy Armando Linares Cifuentes

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:
11001-5-24-1280
Radicado SNE
11001-5-24-1280

5

Acto Administrativo No. **11001-5-25-0604**

Fecha de Radicación:
04-sep-2024
Fecha Debita Forma
04-sep-2024

FECHA DE EFECTACIÓN: **12-mar.-2025**

FECHA DE EJECUCIÓN: **31 MAR 2025**

VIGENCIA: **13 JUN 2025**

PÁGINA: **1**

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confiere los Decretos 1077 de 2015, el Decreto Distrito 345 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. **CONDICIONANTES:** la sociedad **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.** NIT 89211777-9 Representante Legal **CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ** C.C. #1293846, presenta solicitud de Modificación de Licencia (vigente) de Construcción en el sitio ubicado (s) ubicado(s) en la dirección **AC 170 # 31 # 5 A** Actual con Chipio **AAA021199285** y Montacabos (Inmobiliaria) **300284440** (Inmobiliaria) **SAVANA**, Manzana **URCA 10911**.

2. **ANTECEDENTES** que los antecedentes del medio son:

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Temas	Fecha Expedición	Fecha Ejecución
11001-5-24-1280	11001-5-24-1284	Licencia de Construcción	23/may/2024	13/jun/2025
14-1-135	11001-1-24-0237	Proyecto de Licencia de Construcción	07/may/2024	23/may/2024

3. **EL MARCO NORMATIVO:** que en los planes y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sustentabilidad vigentes según el siguiente marco normativo:

POI - LACEDIO HRV2004	UFI No. 18 - Entero	SECTOR NORMATIVO 1	USO ÚNICO	USO ÚNICO
AREA ACTIVIDAD:	COMERCIO Y SERVICIOS	UOHA	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	
ESTADÍSTICO:	CONSOLIDACIÓN	MODERADA	URBANA 1A	
UFI INGRESO:	RESIDENCIAL EN MANZANA	RESIDENCIAL	UOHA - CONSOLIDACIÓN	LACUSTRE 2E

4. **CONFORMACIÓN TÉCNICA:** que el proyecto objeto de la solicitud se encuentra radicado en expediente público (s) en el cual se han emitido comunicaciones o veredictos motivados por los cuales se realizó la respectiva publicación en un medio de amplia circulación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

5. **VALIDA:** que respecto en el expediente los registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte o trascen sobre la indicación de valla, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con la establecida en el parágrafo 1 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

6. **CONSTRUCCIÓN EN FASE:** que ningún vecino o tercero interesado se opusiera en parte.

7. **PAGOS:** que el peticionario adeuda las pagas respectivas para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con la establecida en el artículo 2.2.4.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar **MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN** en el predio urbano, estrato 4 localizado en la dirección **AC 170 # 31 # 5 A** Actual - Chipio **AAA021199285** - Montacabos (Inmobiliaria) **300284440** de la localidad de Suba para permitir la modificación estructural de la **ETAPA 1** del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESCALA (Antes LA JOYA)** disminuyendo en **3770.73 M2** el área total construida, su **ETAPA 1** del Conjunto cedido consta de una edificación (Torre 1) en 28 pisos de altura, para **233** unidades de vivienda multifamiliar (No VU), una edificación en cuatro (4) pisos de altura y 606 silleros para estacionamientos y equipamiento común, una edificación en un piso de altura y terraza para equipamiento común y una edificación en un piso de altura para terraza de bombas y terrazas de agua a nivel de silleros, con 446 estacionamientos para residentes de los cuales un cubo cumple con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida, 37 estacionamientos para visitantes de los cuales tres (3) cubos cumplen con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida, 117 ciclistas para bicicletas, con las siguientes características básicas:

ARTÍCULO 2. Rubricar en calidad de Propietario **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. NIT 89211777-9** Representante Legal **CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ** C.C. #1293846

ARTÍCULO 3. Prestaciones Especificadas:

Profesión	Nombre	Identificación	Especialización	Identificación Profesional
Ingeniero	HARON ANDRÉS ALVAREZ	Cédula Profesional 986718351	Reservado Independiente	1120234814
Ingeniero	RICARDO URIBE LARREA	Cédula Profesional 9154287	Carpintero	112073248
Ingeniero	RICARDO ROBERTO RIVERA	Cédula Profesional 9985743	Diseñador (en No Estructuras)	1120339875
Ingeniero	WILSON ARMANDO TORRES	Cédula Profesional 8013024	Arquitecto Profesional	42544558871824
Ingeniero	ROBERTO ANJOS	Cédula Profesional 8042200	Diseñador Estructural	112040728
Ingeniero	ESTAR AUSENIO GONZALEZ	Cédula Profesional 9120760	Constructivo Especialista	112021171

ARTÍCULO 4 Características del Proyecto:

4.1 Nombre del Proyecto: CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESCALA - ETAPA 1

4.2 Ubicación:

UBICACIÓN URBANA	ETAPA	NO. DE PISOS	NO. DE SILLEROS	NO. DE CICLISTAS	NO. DE BICICLETAS	NO. DE ESTACIONAMIENTOS
Vivienda Multifamiliar	No Aplicar	28	446	37	3	117
Sistema Agrupación	Torre	28	446	37	3	117

4.3 Cuadro de Área:

USO	Área Nueva	Ampliación	Supresión	Asociación	Área Total	Relación	TOTAL
LOTES	3470.32	0.00	0.00	0.00	3470.32	0.00	3470.32
SOTANOS	4327.37	0.00	0.00	0.00	4327.37	0.00	4327.37
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
COMERCIO SERVICIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESERVA FISCAL	3204.39	0.00	0.00	0.00	3204.39	0.00	3204.39
RESERVA RESIDENTES	38875.29	0.00	0.00	0.00	38875.29	0.00	38875.29
RESERVA FISCAL	2768.73	0.00	0.00	0.00	2768.73	0.00	2768.73
TOTAL CONSTRUIDO	32823.35	0.00	0.00	0.00	32823.35	0.00	32823.35

4.4 Estacionamientos:

Societas	Ciclistas	Móviles	Ampliación	Cero Emisiones	Carga y Descarga	Preocupación
0	0	0	0	0	0	0

4.5 Cuadro de Área:

USO	Área Nueva	Ampliación	Supresión	Asociación	Área Total	Relación	TOTAL
LOTES	3470.32	0.00	0.00	0.00	3470.32	0.00	3470.32
SOTANOS	4327.37	0.00	0.00	0.00	4327.37	0.00	4327.37
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
COMERCIO SERVICIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESERVA FISCAL	3204.39	0.00	0.00	0.00	3204.39	0.00	3204.39
RESERVA RESIDENTES	38875.29	0.00	0.00	0.00	38875.29	0.00	38875.29
RESERVA FISCAL	2768.73	0.00	0.00	0.00	2768.73	0.00	2768.73
TOTAL CONSTRUIDO	32823.35	0.00	0.00	0.00	32823.35	0.00	32823.35

4.6 Indicaciones:

4.6.1 Volumen:

NO PISOS HABITABLES	ÁREA MAX EN METROS	NO DE SILLEROS	NO DE CICLISTAS	NO DE BICICLETAS
28	7420 M ²	446	37	3

4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público:

TIPOLOGÍA	AGLAMIENTO	METROS	NIVEL
4.00 M POR VIA LOCAL	NO SE ERIGE POR VÍA BOYACA		
TIPOLOGÍA <th>AGLAMIENTO</th> <th>METROS</th> <th>NIVEL</th>	AGLAMIENTO	METROS	NIVEL
4.00 M POR VIA LOCAL	NO SE ERIGE POR VÍA BOYACA		

4.6.3 Aberturas:

TIPOLOGÍA	AGLAMIENTO	METROS	NIVEL
4.00 M POR VIA LOCAL	NO SE ERIGE POR VÍA BOYACA		

4.6.4 Equipamiento Comunal Privado:

TIPOLOGÍA	AGLAMIENTO	METROS	NIVEL
4.00 M POR VIA LOCAL	NO SE ERIGE POR VÍA BOYACA		

4.6.5 Muebles:

TIPOLOGÍA	AGLAMIENTO	METROS	NIVEL
4.00 M POR VIA LOCAL	NO SE ERIGE POR VÍA BOYACA		

4.6.6 Muebles:

TIPOLOGÍA	AGLAMIENTO	METROS	NIVEL
4.00 M POR VIA LOCAL	NO SE ERIGE POR VÍA BOYACA		

4.6.7 Estructuras:

TIPOLOGÍA	AGLAMIENTO	METROS	NIVEL
4.00 M POR VIA LOCAL	NO SE ERIGE POR VÍA BOYACA		

ARTÍCULO 5. Documentar la autorización por medio del Acto Administrativo Proyecto Arquitectónico (AR) / Memorial de Cálculo (C) / Estudio de Suelos (S) / Memorial de Cálculo (C) / Memoria de Cálculo (C) en el sitio (1) / Área memorial de cálculo (1) / Certificación Ing. Reservado Independiente (1) / Informe Ing. Reservado Independiente (4) / Planos Estructurales (1A) / Planteo de elementos no estructurales (4)

ARTÍCULO 6. La presente modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 13 de junio del 2025.

ARTÍCULO 7. Radicar la Licencia objeto de modificación fue expedida con fundamento en lo establecido en los Artículos 178 y 179 del Decreto 1077 de 2015, aplicados a predios ubicados en zona de reserva vial. El área de lote correspondiente a la ETAPA 1, se anexa Informe de Seguridad Humana, elaborado por la sociedad AYO INGENIERIA S.A.S. del cumplimiento de lo establecido en los títulos J y K de las NGR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra el fuego. Los demás aspectos, así como las obligaciones y precisiones propias del proyecto, contenidas en la Licencia de Construcción concedida mediante Acto Administrativo N° 11001-5-25-1404 de mayo 23 de 2024. A la presente modificación de Licencia de Construcción vigente no le es exigible el pago de la participación de Funebit, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Distrito 803 de diciembre 30 de 2018.

La licencia objeto de modificación fue expedida con fundamento en lo establecido en los Artículos 178 y 179 del Decreto 1077 de 2015, aplicados a predios ubicados en zona de reserva vial. El área de lote correspondiente a la ETAPA 1, se anexa Informe de Seguridad Humana, elaborado por la sociedad AYO INGENIERIA S.A.S. del cumplimiento de lo establecido en los títulos J y K de las NGR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra el fuego. Los demás aspectos, así como las obligaciones y precisiones propias del proyecto, contenidas en la Licencia de Construcción concedida mediante Acto Administrativo N° 11001-5-25-1404 de mayo 23 de 2024. A la presente modificación de Licencia de Construcción vigente no le es exigible el pago de la participación de Funebit, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Distrito 803 de diciembre 30 de 2018. Deberá realizar publicación en un medio de amplia circulación de la parte resolutiva del presente acto administrativo en virtud de lo consignado en el artículo 2.2.4.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTICULO 8. Cargas Urbanísticas

VALORES / ACTA			
APLICA LOS SERVICIOS PLUS	RESOLUCIÓN / OFICIO	VALOR:	VALOR
NO	ESTACIONAMIENTOS	No	0
NO	MAYOR USABILIDAD	No	0
NO	ZONAS VERDES	No	0
NO	OBIGACIONES URB	No	0
	OBIGACIONES VIB		0

ARTICULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	04-mar-2025	NO MODIFICA PRESUPUESTO DE OBRA INICIAL	\$0.00	\$0.00	0
Delineación Urbana	20-may-2022	22220002012	\$52.417.744.000.00	\$1.347.042.000.00	36373.18

ARTICULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2014, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2114 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTICULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Artículo 2.2.6.1.2.3.4.
1. Rescatar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o al acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
 5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.
 6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará o aquel que se derivó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que sumó la obligación del profesional sustituido será el titular de la licencia.
 7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 4º de la Ley 1799 de 2014. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2014 o la norma que la modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expliden durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y según de público conocimiento. En los casos de potestades autónomas en las que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la modifique o sustituya.
 11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un sitio de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 16. La responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad REBE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general técnica de instalaciones eléctricas (Resolución 90706 de agosto 30 de 2013) o la norma que la modifique o sustituya.
 17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 18. Esta licencia no autoriza talo de obras, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o el último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, la que ocurre primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 2154 del 31 diciembre de 2024 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
 21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAAP - Decreto 500 de 2005 y las normas que lo modifiquen o complementen).
 22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas asociadas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren o llegaren en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
 23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los ordenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de ordenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complementa).
 24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 25. Comprometidos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2014:
 - a. Construir con desconocimiento o a pretervidio en la licencia, vio diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente o la señalada en la licencia de construcción.
 - b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - c. Reparar los caños o tuberías que en razón de la obra se realicen en el orden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - e. Demorar, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 4 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
 26. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C. de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de marzo de 2024.
 27. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.
 28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
 29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecobarbano y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFICARSE Y CUMPLIRSE

Adriana López Moncayo
ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
 CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura <i>Fernando Castro Baeza</i> Fernando Castro Baeza MP 25700-38640 CHD	Ingeniería <i>Comila Castro Calcedo</i> Comila Castro Calcedo MP 22020020293 CHD	Publico <i>Adriana López Moncayo</i> Adriana López Moncayo IP 27497
---	---	--

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1437 DE 2011 (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), EL ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-5-25-0604 ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA **MAR-31-2025**.


JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ
NOTIFICADOR CU5.

EXPEDIENTE: 11001-5-24-1280

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL
TRIANA PINTO GERMAN ANDRES

Radicación 11001-5-24-1280

Trámite(es): Modificación Licencia (vigente) de Construcción; Modificación

Titular(es): CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.

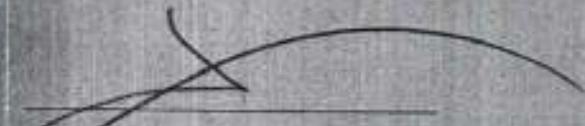
Acto Administrativo: 11001-5-25-0604

Direcciones: AC 170 69 31 IN 5 Actual

En la ciudad de Bogotá D.C. y en la fecha de hoy miércoles, 19 de marzo de 2025, se notifica personalmente del Acto Administrativo 11001-5-25-0604 expedido el miércoles, 12 de marzo de 2025 correspondiente al inmueble ubicado en la AC 170 69 31 IN 5 Actual a TRIANA PINTO GERMAN ANDRES, identificado con CC. 79.954.828 en su calidad de Apoderado, como consta en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación; estos recursos deben interponerse por escrito en ésta diligencia o dentro de los diez días hábiles siguientes a ella.

Iguamente se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.



John Jairo Rendon Gomez
Notificador
Curaduría Urbana 5



EL NOTIFICADO
CC

La persona Notificada renuncia a Términos de ejecutoria: Si No

ENTREGA DOCUMENTOS DE LICENCIA

Expediente No: 11001-5-24-1280 Acto Administrativo: 11001-5-25-0604 Fecha: 07 ABR 2025

Que el (la) señor (a): TRIANA PINTO GERMAN ANDRES

DOCUMENTACIÓN	SÍ (X)	CANTIDAD
Licencia Original	X	1
Plano(s) Arquitectónico(s)	X	39
Plano(s) de Propiedad Horizontal(es).		
Plano(s) elementos no estructural(es).		
Plano(s) estructural(es).	X	161
Cuadro de áreas de Propiedad Horizontal.	X	4
Plano(s) Levantamiento(s)		
Peritaje Estructural		
Memoria de cálculo.	X	5
Estudio de Suelos	X	1
Memoria de cálculos de elemento no estructural	X	1
Memorial de responsabilidad.		
Planos de Seguridad Humana.		
Certificado del Ingeniero.		
Planos de Gestión Anterior.		
Informe Revisor Independiente/ Certificado de Revisor Independiente.	X	2
Informe de Seguridad Humana.		
Planos de Evacuación		
Otros: (1) ANEXO A LA MEMORIA.		



JOHN J. RENDON G.
NOTIFICADOR CUS

NOMBRE German Andrés Triana
CC: 79.954.828 B1r.

Expediente n.º 24-1-1236 del 26 de abril de 2024

Resolución n.º 11001-1-24-0737 del 7 de mayo de 2024

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022, para el predio de la AC 170 69 47 (anterior) / Lote Áreas Útiles Lote 2 LT 2 de la localidad de Suba.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que la Curadora Urbana 5 otorgó la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 13 de junio de 2022, para el predio de Lote Áreas Útiles Lote 2 de la localidad de Suba.

Que, con radicación n.º 24-1-1236 del 26 de abril de 2024, la sociedad Construcciones Marval S. A. S., con NIT 890211777-9, presentó la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022.

Que el constructor responsable de la ejecución de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022 es el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez, cédula de ciudadanía n.º 91280360 y matrícula profesional n.º 6820261721 STD.

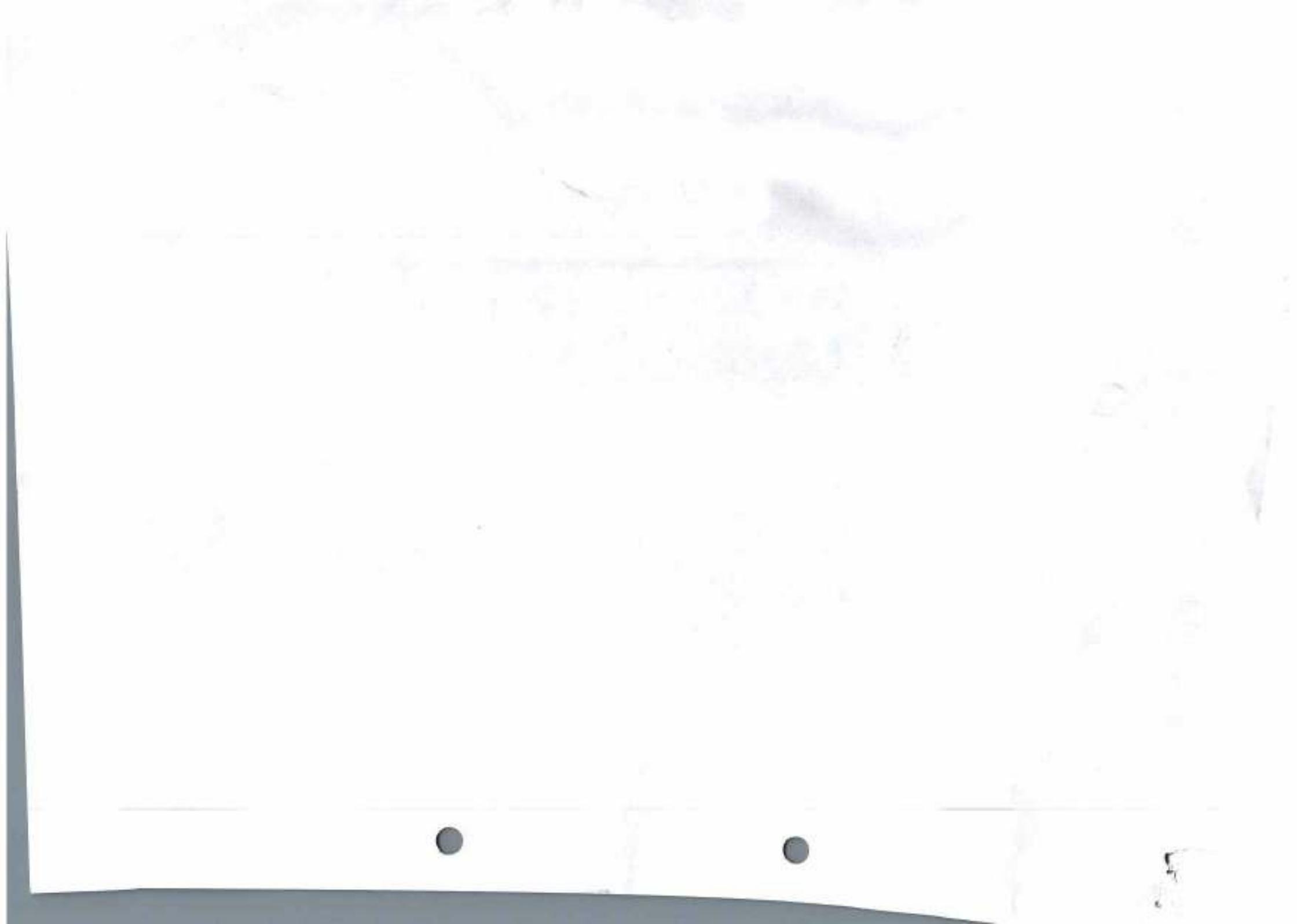
Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso de parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el parágrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deban resolverse dentro de su término de vigencia inicial.

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá acompañarse la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Que la solicitud de prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente y el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez manifestó, bajo gravedad de juramento, que





Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022, para el predio de la AC 170 69 47 (anterior) / Lote Áreas Útiles Lote 2 LT 2 de la localidad de Suba

las obras autorizadas en la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022 se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022, para el predio de la AC 170 69 47 (anterior) / Lote Áreas Útiles Lote 2 de la localidad de Suba, a la sociedad Construcciones Marval S.A.S., con NIT 890211777-9, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.

PARÁGRAFO PRIMERO. La certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Licencia de Construcción n.º 11001-5-22-1604 del 23 de mayo de 2022 se mantienen.

PARÁGRAFO TERCERO. Esta prórroga rige a partir del **13 de junio de 2024**.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFIQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.

ARTÍCULO TERCERO. INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: 23 MAY 2024



9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

— Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentado del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expide.
3. Mantener en la obra la forma y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y residuos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector vivienda y desarrollo sostenible en materia de comportamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicita el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumió la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y asimismo de público conocimiento. En los casos de patrimonio autónomo en los que el titular de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistente.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

• Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90796 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

• Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas designadas de riesgo de inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDGER) deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

• Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

• Los contribuyentes del impuesto de delincuencia urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia inclusive su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3066 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

• El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

• Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2005 y las normas que lo modifiquen o complementen).

• El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 de 2015).

• El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 358 de 2018) y/o la norma que lo modifique o complementen.

• La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitarse licencia ante la autoridad respectiva.

• Comportamiento que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el arbol, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 13-10-2024
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL LA SÁLA ETAPA I
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 223
 DIRECCIÓN: AC 170 69 31 EN 5
 CONSTRUCTORA: CONTRUCCIONES MARVAL SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 24/06/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los criterios técnicos. SI NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75,1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

SI NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC15. SI NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

- 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 - 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 - 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Mesaña
- Verifique estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C-G-3.2 Estructura ecológica principal".

SI NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

SI NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

SI NO

Selección de que tipo:

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materia primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- Producción o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brillante: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en carpetas
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en azeros estructurales
- Materiales que cumplen con Análisis de Ciclo de Vida al menos con síncavo: Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044
- Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRE, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 ó es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:
PILOTES EN CONCRETO

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:
PILOTES PRE EXCAVADOS

2.9. ESTRUCTURATipo de estructura y descripción técnica:
INDUSTRIALIZADO**2.10. MAMPOSTERÍA****2.10.1. LADRILLO A LA VISTA** SI NO Tipo de ladrillo y localización:

Muros de fachada en ladrillo a la vista y pintura para exteriores o similar

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:

Muros no estructurales interiores divisorios en estuco y pintura

2.10.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:**2.11. PAÑETES**

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización

Muros estructurales interiores en concreto acabados en estuco y pintura

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI

Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marcos)

MARCO DE ALUMINIO

Espesor del vidrio:

3 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros de fachada en ladrillo a la vista y pintura para exteriores o similar

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

CERÁMICA Y CONCRETO A LA VISTA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta así:

PLACA EN CONCRETO

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

REJA METÁLICA Y MAMPOSTERÍA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

 SI NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los mariposeros de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

- 3.1. ASCENSOR SI NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO
- 3.6. GIMNASIO SI NO
- 3.7. SAUNA SI NO
- 3.8. TURCOS SI NO
- 3.9. PISCINA SI NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

- 4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya. SI NO
- 4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²*k? SI NO
- 4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO
- 4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:
LAMINA MELAMINICA

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
PUERTAS Y MARCOS EN LAMINA MELAMINICA PARA ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCONA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL SI NO Características y materiales a utilizar:
PUERTA PRINCIPAL Y MARCO EN LAMINA MELAMINICA

4.5. ACABADOS PISOS SI NO Materiales a utilizar:

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES: PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA MELAMINICA O SIMILAR
- 4.5.2. HALLS: PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA MELAMINICA O SIMILAR
- 4.5.3. HABITACIONES: PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA MELAMINICA O SIMILAR
- 4.5.4. COCINAS: CERAMICA
- 4.5.5. PATIOS: CERAMICA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES SI NO Materiales a utilizar:

4.7. ACABADOS MUROS SI NO Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES: ESTUCADO Y PINTADO
- 4.7.2. HABITACIONES: ESTUCADO Y PINTADO
- 4.7.3. COCINAS: ESTUCADO Y PINTADO
- 4.7.4. PATIOS: CONCRETO, ACABADOS EN GRANIPLAST

4.8. COCINAS SI NO Características:

- 4.8.1. HORNO SI NO
- 4.8.2. ESTUFA SI NO
- 4.8.3. MUEBLE SI NO
- 4.8.4. MESÓN SI NO
- 4.8.5. CALENTADOR SI NO
- 4.8.6. LAVADERO SI NO
- 4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE SI NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO SI NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED SI NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.9.5. ESPEJO SI NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR SI NO
- 4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características

_____ LAMINA MELAMINICA _____

_____ CERAMICA _____

_____ CERAMICA _____

_____ VIDRIO _____

Detalle del consumo Litros por Descarga: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

4.10. ILUMINACION

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES SI NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES SI NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS SI NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES SI NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS SI NO

Características

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI NO

- 4.11.1. HABITACION SI NO
- 4.11.2. ESTUDIO SI NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL SI NO

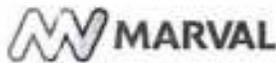
Características

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios 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 venderán con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe mejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonerará al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural



FORMATO			
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3			
Código: FT-PGC-PLA-001	Versión: 00	Fecha: 25/05/2022	Página 1 de 3

Urbanización o proyecto: Conjunto Residencial LA SCALA - TORRE 1 - APTO TIPO 1 y 2

Inmueble: LA SCALA - TORRE 1 - APTO TIPO 1 y 2 - APT 001

Fecha de actualización: Feb 6, 2024

Versión: 1

Acabados Internos:

Cubierta	PLACA DE CONCRETO.
Pisos	PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA LAMINADA EN ZONA SOCIAL Y ALCOBAS. CERAMICA EN ZONA DE ROPAS, COCINA, BAÑOS Y BALCON. PLACA DEL PISO TERMINADO EN CONCRETO A LA VISTA EN ESCALERAS DE PUNTOS FIJOS Y SUS DESCANSOS.
Enchapes	CERAMICA SOBRE PARED EN TODOS LOS MUROS DEL BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y ZONA DE ROPAS. MESÓN Y SALPICADERO EN PIEDRA SINTERIZADA O SIMILAR PARA LA COCINA.
Carpintería metálica y de madera	VENTANERÍA EN ALUMINIO. PUERTA PRINCIPAL Y MARCO EN LAMINA MELAMINICA. PUERTA EN LA ZONA DE ROPAS. PUERTAS Y MARCOS EN LAMINA MELAMINICA PARA ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR. MUEBLE INFERIOR DE COCINA EN LAMINA MELAMINICA. MUEBLE SUPERIOR EN ZONA LAVAPLATOS Y ESTUFA EN LAMINA MELAMINICA. VESTIER EN ALCOBA PRINCIPAL. CLOSET EN ALCOBA 1. MUEBLE INFERIOR EN LAMINA MELAMINICA EN MESON LAVAMANOS DE BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y LAVADERO. DIVISION EN VIDRIO EN LA DUCHA DEL BAÑO PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR. MUEBLE CON ESPEJO EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
Terminación de muros y placa	MUROS DE FACHADA EN LADRILLO A LA VISTA Y GRANIPLAST O SIMILAR. MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES EN CONCRETO ACABADOS EN ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES EN LAS PANTALLAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). MUROS NO ESTRUCTURALES INTERIORES DIVISORIOS EN MAMPOSTERIA Y/O DRY WALL CON PINTURA (SI APLICA). PLACA TERMINADA EN ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO). CIELO RASO PARCIAL EN DRY WALL BAJO TUBERIA DESCOLGADA (SI APLICA) EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR, COCINA Y ZONA DE ROPAS. MUROS Y TECHO EN EL PUNTO FIJO CON ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).
Instalaciones eléctricas	SALIDAS ELÉCTRICAS SEGÚN DISEÑO Y NORMATIVA APLICABLE. COMUNICACIÓN IP CON PORTERÍA. TIMBRE.
Equipos especiales	ESTUFA A GAS DE 4 PUESTOS. HORNO A GAS. CAMPANA EXTRACTORA. CALENTADOR A GAS.
Aparatos sanitarios	SANITARIO Y LAVAMANOS EN PORCELANA O SIMILAR EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR. JUEGO DE INCRUSTACIONES PARA BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR. LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON GRIFERÍA EN COCINA. LAVADERO.
Instalaciones hidrosanitarias	RED DE AGUA CALIENTE EN DUCHAS, LAVAMANOS, LAVAPLATOS Y LAVADORA. GAS: INSTALACIONES PARA ESTUFA, CALENTADOR, SECADORA (NO INCLUYE SECADORA) Y HORNO.

Información General:

Zona Social	ZONAS COMUNES COMPUESTAS POR LOS SIGUIENTES ESPACIOS: <ul style="list-style-type: none"> - PISCINA PARA ADULTOS. - PISCINA PARA NIÑOS. - SAUNA. - TURCO. - JACUZZI. - SALON SOCIAL. - ZONA INFANTIL. - ZONA PET. - GIMNASIO. - SALAS VIP. - COWORKING. - TERRAZAS TRANSITABLES. - ASCENSORES EN TORRE DE APARTAMENTOS. - BICICLETEROS. EQUIPAMIENTO COMUNAL: <ul style="list-style-type: none"> - PORTERÍA. - OFICINA DE ADMINISTRACIÓN. - CUARTO BASURAS. - PLANTA DE EMERGENCIA PARA ASCENSORES Y PUNTOS FIJOS. - EQUIPO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y GABINETES CONTRA INCENDIO. - UN (1) PARQUEADERO COMÚN DE USO EXCLUSIVO POR APARTAMENTO Y TREINTA Y NUEVE (39) PARQUEADEROS COMUNES DESTINADOS PARA USO DE LOS VISITANTES. (Una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de propietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo).
Régimen de propiedad horizontal	Si Aplica

Observaciones:

El proyecto tendrá una estratificación estimada 4 aproximadamente (el cual puede estar sujeto a modificación por parte del respectivo Municipio o Distrito) y dispondrán de los siguientes servicios públicos: Alcantarillado, Agua, y Energía Eléctrica. También contará con instalaciones para el servicio de Gas Natural.

Se estima el costo de administración de \$5.000 a \$6000 por metro cuadrado de área construida del inmueble, estos costos pueden presentar variación al momento de la entrega del producto del cálculo total de las expensas necesarias para la prestación de los servicios comunes del conjunto.

El proyecto se desarrollará en las etapas de construcción según el siguiente cuadro denominado "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". Dichas etapas y la fecha estimada de entrega están sujetas a modificaciones por ritmo de ventas, cumplimiento de punto de equilibrio en ventas y expedición de la licencia de construcción y sus modificaciones.

Las zonas comunes no esenciales se entregarán según lo señalado en el cuadro "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". Siempre y cuando se haya cumplido con el requisito de construir y enajenar el 51% de los apartamentos que comprenden el proyecto, el administrador definitivo designado por la copropiedad o a la persona que señale para tales efectos, según lo estipulado por la ley 675 de 2001 y demás normas aplicables.

La portería y la unidad técnica de basura se entregarán con la primera torre.

ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES

ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES			
ETAPA	% UNIDADES DEL PROYECTO	ENTREGA ESTIMADA	ZONAS COMUNES POR ETAPA
Etapa 1	57%	1er Semestre 2028	Portería, Oficina de Administración, Cuarto Basuras, Cuarto de Bombas, Salón Social, Zona Infantil, Gimnasio, Zona Pet.



FORMATO			
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO3			
Código: FT-PGC-PLA-001	Versión: 00	Fecha: 25/05/2022	Página 3 de 3

Etapa 2	43%	N/A	Piscinas, Sauna, Turco, Jacuzzi, Salas VIP, Coworking, Terrazas Transitables.
---------	-----	-----	---

NOTA. Estas especificaciones y acabados pueden sufrir variaciones ajenas a la voluntad de la empresa, durante la comercialización y/o construcción, por situaciones de mercado, suministro o control de calidad de la empresa, por caso fortuito o fuerza mayor. No obstante, se mantendrán las características similares en los productos reemplazados, los cuales en ningún caso podrán ser inferiores a los ofrecidos.

La fecha de entrega tanto de las zonas comunes como de las unidades se definirá a partir de la licencia de construcción y sus modificaciones y el cumplimiento del punto de equilibrio en ventas.

Identificación del inmueble: LA SCALA - TORRE 1 - APTO TIPO 1 y 2 - APT: 0101

APROBÓ:

Gerente Sucursal o Gerente de Proyecto		Director Nacional CPC o Director Sucursal CPC	
Firma		Firma	

ENTERADO Y ACEPTADO:

Primer Destinatario		Segundo Destinatario	
Firma		Firma	
Nombre	Espacio para firma cliente 1	Nombre	Espacio para firma cliente 2